

ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

1 - 11 settembre 2016

Ticosa, anno zero

La società se ne va ma niente tribunale

Il caso. Multi e Comune trattano per l'addio dopo 10 anni. In cambio il privato ritirerà le richieste di risarcimento. Mezzo milione per la demolizione: si discute su chi paga

GISELLA RONCORONI

Addio. Dieci anni dopo la gara per la vendita dei 41mila metri quadrati tra via Grandi e il cimitero monumentale, la società privata che si era aggiudicata il bando (il gruppo italo-olandese Multi) ha chiesto al Comune di poter stracciare il piano di recupero ritirando in cambio tutte le vertenze legali ancora aperte.

Un contenzioso da capogiro che supera i 10 milioni di euro di richiesta di risarcimento danni a Palazzo Cernezzi e che è ora al vaglio del Consiglio di Stato.

Obiettivo chiudere entro l'anno

L'accordo tra le parti non è ancora stato raggiunto, ma la trattativa è stata avviata e l'obiettivo del Comune è quello di arrivare a chiudere la pratica entro la fine dell'anno. Trattandosi di un piano integrato di intervento sarà necessaria la formalizzazione da parte del consiglio comunale. In soldoni Multi non realizzerà più nulla sull'area Ticosa e si impegna a riti-

■ **Valore dell'area e sostenibilità dell'operazione i motivi dietro al cambio di rotta**

rare tutte le cause legali in corso. Il Comune, dal canto suo, farebbe altrettanto e consentirebbe al privato di rescindere il contratto senza ulteriori strascichi.

E se la bonifica milionaria resterà in capo all'amministrazione (come prevedevano gli accordi iniziali), da chiarire ci sono i costi per la demolizione del vecchio corpo a C, abbattuto nel gennaio del 2007. Si stima una cifra di mezzo milione di euro, che sarà oggetto della trattativa e che Palazzo Cernezzi vuole resti a carico del privato.

Va detto che l'intera operazione era in ogni caso appesa un filo. L'ultima proposta fatta dalla società Multi, che in estrema sintesi consisteva in una riduzione della parte residenziale, prevedeva un corrispettivo per l'acquisto dell'area di 7 milioni di euro. Meno della metà di quanto previsto dal contratto stipulato nel 2006. Per determinare l'esatto valore dei 41mila metri quadrati, gli ultimi liberi in posizione centrale, il Comune ha affidato l'incarico di redigere una perizia all'Agenzia delle Entrate. Ancora non sono arrivati i documenti con la cifra definitiva, ma secondo più di un esperto, l'area Ticosa varrebbe certamente più di dieci milioni. Questo fatto, a cui si aggiungono probabilmente difficoltà nel sostenere economica-

mente l'operazione nonostante l'intervento di Cassa Depositi e Prestiti (aveva dato la disponibilità a realizzare le residenze in housing sociale) hanno portato il privato a chiedere all'amministrazione comunale di arrivare all'addio consensuale.

Si ripara di parcheggio

Se si troverà l'accordo, ipotesi molto probabile visto che la volontà di entrambe le parti è quella di mettere la parola fine a una vicenda tanto ingarbugliata anche dal punto di vista legale, l'area Ticosa tornerà nella piena disponibilità del Comune. Questo vuol dire ripartire da zero: sarà la nuova amministrazione a decidere cosa fare, non avendo più però alcuna eredità dal passato.

Non è escluso che, nel frattempo, venga riaperto il parcheggio: qualunque strada, infatti, ha tempi dettati dalla burocrazia tali da consentire alle casse comunali di rientrare dall'investimento necessario per spianare l'area e realizzare un maxi parcheggio a raso. Ad ogni modo tutte le valutazioni verranno fatte quando verranno messe le firme per chiudere una vicenda che va avanti da dieci anni e che avrebbe dovuto trasformare una fetta di città in un nuovo quartiere. Nel 2011.

gironcoroni@laprovincia.it
@gironcoroni



L'area Ticosa, di oltre 41mila metri quadrati, è di proprietà del Comune di Como dal 1982

La storia

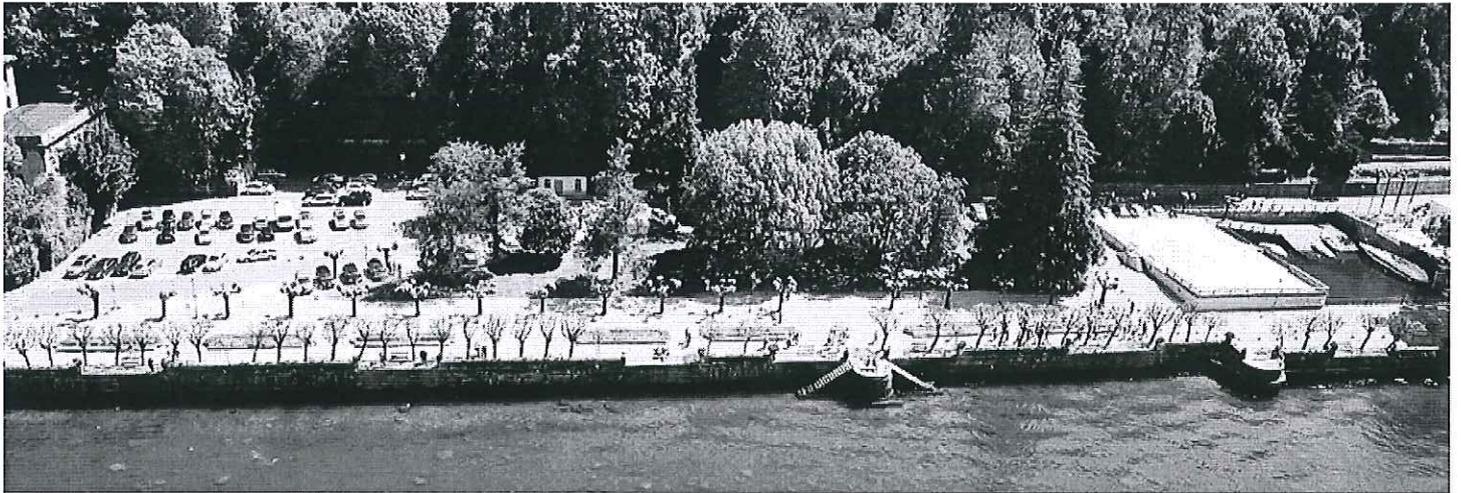
Nel 2006 il bando per la vendita dell'area

Il 10 luglio di dieci anni fa la Ticosa vedeva la luce, dopo 24 anni di abbandono. In quella data, infatti, il Comune annunciò

che la società italo-olandese Multidevelopment si era aggiudicata l'area con un'offerta pari a 15 milioni di euro (base d'asta pari a 14 milioni 447.752 euro) a cui andavano aggiunti standard ceduti al Comune tra cui il «Santarella». Dei 41.800 metri quadrati che compongono l'ex Ticosa 5mila (oltre alle strade) avrebbero dovuto tornare a Palazzo Cernezzi: gli altri erano ripartiti più o meno a metà tra zone

residenziali (15mila mq) e area servizi, uffici e negozi. Di fianco alla Santarella era stato previsto un grande albergo e via Grandi avrebbe dovuto diventare una strada interrata. E il nuovo quartiere, almeno secondo le intenzioni iniziali, avrebbe dovuto essere completato nel 2011. Nel gennaio del 2007 l'abbattimento del corpo a C, poi la lunghissima bonifica, ma in Ticosa non si è fatto nulla.

Lago e Valli



Un "rendering" del progetto: verranno posati circa cinquemila metri quadrati di porfido grigio FOTO GANDOLA

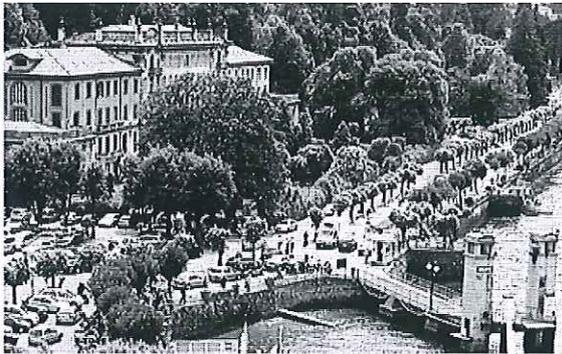
Tra porfido e aiuole «Così il lungolago diventerà più bello»

Bellagio. Approvato progetto da un milione di euro. Sarà rimossa la ghiaia che creava soltanto problemi. L'intervento finanziato con la tassa di soggiorno

BELLAGIO
GIOVANNI CRISTIANI

Approvato il progetto esecutivo da un milione di euro. E con l'autunno dovrebbero partire i lavori per la realizzazione del nuovo lungolago di Bellagio. Il tratto vedrà la posa di circa cinquemila metri quadrati di porfido grigio, s'interverrà poi su aiuole e arredo urbano.

Si tratta di un'opera finanziata con l'aumento della tassa di soggiorno, sulla scelta c'è stato l'accordo da parte di più soggetti interessati, dagli albergatori fi-



Il lungolago come appare oggi

no alla maggioranza e minoranza politica del paese.

Spiegava l'assessore al turismo al momento della presentazione dell'idea, che poi è diventato un progetto e a breve verrà realizzato: «Si è creata una sorta di tassa di scopo utilizzando quella di soggiorno, lo scopo è appunto rifare il lungolago – queste le parole dell'assessore **Luca Leoni** - Ci sarà un aumento della tassa per gli appartamenti e gli alberghi con una o due stelle di cinquanta centesimi: da un euro a un euro e cinquanta. Per i tre stelle la tariffa passerà da due euro a due euro e cinquanta, per l'unico cinque stelle da due euro a tre euro».

Tutti d'accordo

Con questi circa trecentomila euro l'anno della tassa di soggiorno si finanzia il rifacimento complessivo dei trecento metri di Lungolago Europeo di fianco a via Paolo Carcano.

Spiega oggi il sindaco di Bellagio **Angelo Barindelli**: «Il progetto esecutivo è stato approvato, il costo complessivo comprensivo di Iva e progettazione è di un milione di euro, bisognerà vedere quale ribasso riusciremo ad ottenere – racconta il primo cittadino -. In realtà i lavori di per sé, solo quelli sgravati da tutto il resto, saranno approssimativamente per una cifra di circa

600mila euro».

Il via del cantiere è previsto nell'anno: «La gara sarà pubblicata entro metà settembre, ci auguriamo entro l'anno di vedere avviare i lavori che potrebbero essere completati per l'inizio della prossima stagione turistica. Questa è la previsione ma contiamo di rispettarla».

Addio alla polvere

Per Bellagio era importante togliere la polvere dal lungolago: «Avremo un lungolago più stile Menaggio, per fare un esempio, attualmente c'è del ghiaietto che rappresenta un problema anche per chi si muove con il passeggino o con la carrozzina, ma solleva anche della polvere chi semplicemente passeggia. Il futuro camminamento sarà realizzato tutto in porfido. L'obiettivo è migliorare la fruibilità».

Non ci sarà però solo il porfido: «Rifaremo le aiuole, i cordoli, ci sarà una nuova illuminazione e poi verrà cambiato nel complesso il verde. Insomma si rifare completamente, come detto, il lungolago. Questo intervento segue poi la sistemazione del muraglione presente avvenuta alcuni mesi addietro».

Per la prossima estate Bellagio promette quindi di presentarsi ancora più bella e non c'è da dubitare che i turisti apprezzeranno le modifiche.

POST TERREMOTO

LA MISSIONE NAZIONALE
PER I NOSTRI FIGLIdi **Claudio De Albertis**

Caro direttore, in questi giorni difficili e dolorosi il nostro Paese, a poca distanza dagli eventi catastrofici dell'Emilia Romagna e de L'Aquila, si trova a dover affrontare la tragedia che ha colpito il Centro Italia. Di qui la necessità, come giustamente richiamava lei stesso pochi giorni fa e come esortava a fare sempre sul suo giornale, Sergio Rizzo, di aprire un riflessione seria su cosa fare nell'immediato, ma soprattutto nel medio e lungo termine per limitare i rischi e i danni provocati dal nostro fragile territorio. Una riflessione che deve essere messa al servizio di quella che lei molto opportunamente definisce come una «missione nazionale» per il futuro dei nostri figli.

L'importanza di questa missione impone, per prima cosa, di evitare la difesa di inutili particolarismi e chiama tutti a un alto senso di responsabilità per far sì che i modelli scelti per mettere in sicurezza il territorio e avviare i lavori di ricostruzione siano improntati alla massima trasparenza, qualità ed efficienza. Un banco di prova al quale non possiamo e non vogliamo sottrarci e che come Associazione, in rappresentanza di migliaia di imprese dell'edilizia, vogliamo affrontare con il massimo impegno, in collaborazione con tutta la filiera, i sindacati e le professionalità di un settore

che è chiamato, soprattutto in questo momento, a dare il meglio di sé.

Partiamo dalle priorità. Siamo convinti che si debba aumentare il livello di consapevolezza collettiva del rischio sismico, per non accorgersi della pericolosità di un edificio solo dopo che è crollato. Con determinazione dobbiamo, quindi, affrontare una volta per tutte il morbo dei milioni di edifici insicuri e obsoleti che occupano il nostro territorio (circa 16 milioni e mezzo hanno più di 40 anni, costruiti prima della normativa antisismica). Un obiettivo impossibile da cogliere senza la presa di coscienza dei cittadini della improcrastinabilità di questa grande opera di prevenzione e manutenzione e senza un piano coordinato a livello nazionale. Quattro le linee d'azione: i contratti di compravendita e locazione dovranno essere corredati da una scheda informativa sui rischi sismici del territorio e sull'edificio; obbligo di diagnosi dell'edificio dal punto di vista statico e sismico, detraibile fiscalmente; detrazioni di imposta del 65% per gli interventi di adeguamento sismico per tutti gli immobili e con misure a sostegno dei non abbienti; sanzioni a chi non ha messo a norma gli edifici, dopo 10 anni dal varo del piano di prevenzione, nelle zone a maggior rischio sismico.

Sarebbe un'operazione di

Standard

I modelli per tutelare la sicurezza dei cittadini devono essere basati sulla trasparenza

buon senso, poi, affrontare anche in Italia il tema della copertura assicurativa degli immobili, attraverso un dialogo con imprese di assicurazione, istituzioni e cittadini per la definizione di un pacchetto assicurativo dedicato agli edifici, in grado di coprirne i rischi, garantendo la sostenibilità economica per le famiglie.

Certo, anche le imprese sono chiamate a fare la propria parte ed è per questo che da tempo chiediamo di introdurre una loro qualificazione anche nel settore privato, che tenga conto del know how e della capacità aziendale di controllare il processo produttivo, così da assicurare interventi di qualità e a costi contenuti.

Un'assunzione di responsabilità è necessaria anche da parte della Pubblica amministrazione. Occorre destinare le risorse pubbliche alla manutenzione di scuole, ospedali, uffici e caserme che a ogni terremoto, inondazione o frana, si sgretolano. Qualcosa è stato fatto in questo senso grazie anche alle unità di missione insediate presso Palazzo Chigi su dissesto idrogeologico e scuole per sbloccare i cantieri. Crediamo sia un modello da replicare anche per il rischio sismico, accelerando finanziamenti e snellendo le procedure.

Si tratta, dunque, di un'operazione complessa che investe tutto il Paese. Noi siamo pronti a fare la nostra parte nell'interesse della collettività.

Presidente Ance

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Lo scandalo

Dieci anni di nulla

Ticosa, tutto da rifare Ma la bonifica dell'area ci è già costata 6 milioni

L'anno zero. I costi potrebbero salire ancora, triplicando rispetto all'inizio
Tra due settimane le trattative con Multi per l'addio senza finire in tribunale

GISELLA RONCORONI

Se Comune e Multi metteranno nero su bianco la exit strategy, che prevede l'addio consensuale al progetto di recupero della Ticosa, si dovrà di fatto ricominciare da zero. Sarà il nuovo sindaco con tutta probabilità a decidere cosa fare sull'ultima maxi area pubblica (41mila metri quadrati), ma nel frattempo l'amministrazione comunale continua a spendere soldi.

Conti alle stelle

Solo per la bonifica del sottosuolo sono già stati spesi 4,5 milioni di euro. Ma i costi potrebbero salire ancora visto che per l'ultimazione della cosiddetta "cella 3", lo spazio vicino alla Santarella, potrebbero servire anche due milioni di euro. Un salasso per le casse comunali che, se si decidesse di non realizzare sull'area residenze, avrebbe potuto essere evitato visto che la tipologia e la profondità della bonifica cambia a seconda delle destinazioni d'uso degli spazi. In estrema sintesi per realizzare un parcheggio non serve lo stesso livello di rimozione degli inquinanti necessario per case o scuole.

Le operazioni per togliere i veleni dai terreni di via Grandi erano iniziate nel 2008 - due

anni dopo l'aggiudicazione a Multi della gara per l'acquisto dell'area e dopo le contestazioni sull'amianto ritrovato anche dopo la rimozione di quello superficiale - con il piano operativo predisposto dalla società Environ. Il progetto esecutivo era stato firmato da Rinaldo Marforio nel luglio del 2010 mentre nel 2011 la società Au-

■ Per il futuro rispunta l'ipotesi di un parco urbano con maxi parcheggio interrato

■ Dieci anni dopo l'aggiudicazione della gara si torna al punto di partenza

trasporti Pensiero con sede a Cairo Montenotte (in provincia di Savona) si era aggiudicata la gara e Marforio era stato incaricato dal Comune come direttore dei lavori. Prima il ritrovamento di grossi quantitativi di eternit sotterrato, poi altro amianto, hanno richiesto una serie di varianti con ulteriore aumento dei costi. Poi si erano aggiunti problemi burocratici nei pagamenti che avevano decretato lo stop della rimozione del materiale fino alla ripartenza e alla conclusione. Ma la vicenda non è chiusa poiché, come detto, manca all'appello la famosa cella 3. In ogni caso le previsioni di costo iniziale, di 2 milioni e 390mila euro su cui era stata indetta la gara d'appalto per l'aggiudicazione dei lavori, sono più che raddoppiate e potrebbero addirittura triplicare.

La chiusura dei rapporti tra Comune e Multi senza strascichi giudiziari potrebbe portare a uno stop dell'ultima tranche di bonifica sulla cella 3, visto che in assenza di un piano di intervento nessuno è in grado di dire cosa si dovrà fare in quella zona. In ogni caso ci vorranno ancora alcune settimane per arrivare a perfezionare l'accordo con il privato. Tra i punti ancora da chiarire nelle trattative, che inizieranno tra

un paio di settimane, c'è quello sui costi per la demolizione, al momento sostenuti dal privato.

I costi di demolizione

In città molti ricordano la festa con fuochi d'artificio e cartelli pubblicitari affissi ovunque che si era tenuta all'inizio del 2007 per l'abbattimento del corpo a C, nonostante ci fossero già le prime segnalazioni sulla possibile presenza di amianto nell'area nonostante la rimozione che, alcuni mesi più tardi, si rivelarono fondate.

La spesa per la demolizione della vecchia fabbrica è stata quantificata in circa mezzo milione di euro. La chiusura del contratto tra Comune e Multi farà decadere anche le pendenze giudiziarie ancora in corso. Il privato, che fino all'inizio dell'anno puntava a realizzare un progetto alternativo sull'area, aveva fatto sapere a Palazzo Cernezzini che, in caso di mancato accordo, avrebbe presentato richiesta di risarcimento danni per 4 milioni e 540mila euro, più altri 14 milioni e 776mila di "guadagno cessante". Adesso, però, le cose sono cambiate ed è stata la stessa Multi a chiedere a Palazzo Cernezzini di chiudere definitivamente l'operazione Ticosa rinunciando a qualsiasi rivalsa.

La storia

1980 - CHIUSURA DELLA FABBRICA

La gran parte delle macchine si è venduta, in particolare la società Tintosa

GLI AZIONISTI ANNUNCIANO: LA TICOSA CHIUDE

La società Ticosa, che ha operato in via Grandi per oltre 20 anni, ha deciso di chiudere le porte. La decisione è stata annunciata dai soci della società, che hanno deciso di vendere le macchine e di chiudere la fabbrica. La notizia è stata annunciata in una conferenza stampa tenutasi nella sede della società.

Nell'ottobre del 1980 arriva dalla Francia il telex che annuncia la chiusura della tintostamperia aperta nella seconda metà dell'800.

1990 - PRIMO TENTATIVO DI VENDITA



Nel bilancio del Comune figura l'indicazione della vendita dell'area. Si pensa ad utilizzare il ricavato per realizzare un polo universitario.

1982 - ACQUISTO DELL'AREA

La Regione e il Comune hanno acquistato l'area della fabbrica Ticosa

Il Comune acquista l'area Ticosa

Il Comune ha acquistato l'area della fabbrica Ticosa per 7 miliardi di lire. La notizia è stata annunciata dal sindaco Antonio Spallino.

Nel 1982 l'amministrazione guidata da Antonio Spallino acquista la fabbrica Ticosa per 7 miliardi di lire.



Nel frattempo si inizia a parlare di quello che potrebbe diventare la zona incastonata tra via Grandi e via Regina e dall'opposizione arriva l'ipotesi di un parco urbano con un parcheggio interrato.

Non è escluso che il parcheggio possa riaprire in via provvisoria anche in attesa

della decisione definitiva sul futuro della zona. I tempi sarebbero sufficienti a giustificare un investimento economico per la sistemazione della zona per adibirla ad area di sosta.

groncoroni@laprovincia.it

@groncoroni

Dal 1982 con l'acquisto ad oggi Un fallimento per undici giunte

2006 - PROGETTO VINCENTE

Nel 2006 Multi si aggiudica la gara per l'acquisto dell'area di 41mila metri quadrati per 15 milioni di euro e opere per 33 milioni.

2007 - SCANDALO AMIANTO

L'area viene sequestrata per il ritrovamento di amianto dopo la demolizione nonostante fosse stato predisposto un piano di bonifica.

2007 - ADDIO ALLA VECCHIA FABBRICA

Il 27 gennaio 2007 alle ore 18.08 inizia la demolizione del corpo a C. In precedenza erano stati demoliti gli shed appena ristrutturati.

2016 - ANNO ZERO

A 34 anni dall'acquisto e a 9 dalla demolizione il Comune tratta con Multi che ha richiesto un addio consensuale. Vuol dire ripartire da capo.

2010 - BONIFICA DEL SOTTOSUOLO

Si avviano le procedure per la bonifica del sottosuolo. I costi previsti inizialmente sono di 2,4 milioni di euro. Sono arrivati quasi a 6.

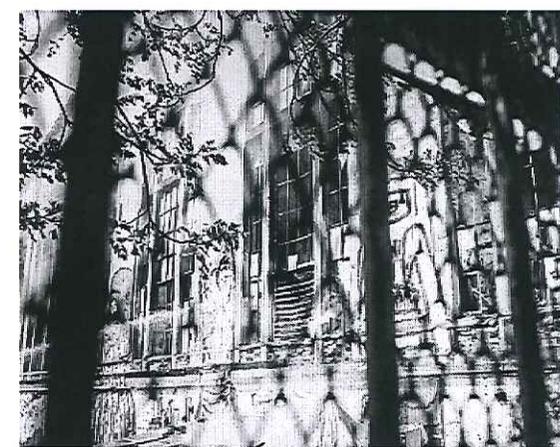
La telenovela
Il Comune comprò 34 anni fa con l'idea di realizzare lì tutti gli uffici, Bruni il più vicino al recupero

L'operazione Ticosca da parte del Comune di Como iniziò qualcosa come 34 anni fa. L'allora assessore al Bilancio nella giunta di **Antonio Spallino**, **Fedele Tiranti**, andò personalmente a Roma per portare a termine l'operazione «a costo zero per il Comune».

L'idea della cittadella degli uffici
«Dopo discussioni enormi l'acquistammo - aveva spiegato lo stesso Tiranti - anche perché a Roma, dove andai personalmente all'Ina, riuscimmo ad ottenere un mutuo che, per una particolare legge dello Stato sulle aree dismesse, era interamente a carico dello Stato. Al Comune di Como quell'operazione non è costata una lira».

E l'obiettivo della giunta Spallino era quello di «portare lì i servizi pubblici, dal Comune al Genio civile, il tutto con qualche residenza perché il progetto doveva essere gestito da un'impresa».

Poi cadde la giunta, venne ricostituita sempre con Spallino sindaco, ma nel 1985 toccò a **Sergio Simone** fino al 1988. Di amministrazione in amministrazione il fascicolo Ticosca si tramandava come un'eredità. **Angelo Meda** in carica dal 1988 al 1990 e poi **Felice Ber-**



L'incendio della Santarella dei mesi scorsi

nasconi nei due anni successivi. **Renzo Pigni**, alla guida della città per solo un anno, lasciò spazio al commissario Levante.

Fu **Alberto Botta** il primo sindaco eletto direttamente dai cittadini ma, in otto anni, nessuna soluzione concreta. Botta nei due mandati ristrutturò gli shed che divennero aree espositive (poi abbattuti da Bruni), diede consulenze ad esperti per proposte recupero dell'area, ma non arrivò alla soluzione. Dal 2002 al 2012 il decennio di **Stefano Bruni**: fu il sindaco che arrivò più vicino alla soluzione del nodo Ticosca. Fece un bando per la vendita dell'area che venne aggiudicato a Multi. Nel 2007 la demolizione della vecchia fabbrica, poi i problemi con la bonifica dell'amianto e il

sequestro dell'area e i costi della bonifica schizzati alle stelle.

Deciderà il prossimo sindaco
L'attuale sindaco **Mario Lucini** è in carica dal 2012 ed è a poco di più di sei mesi dalla fine del mandato: in questi cinque anni è arrivato praticamente a concludere la bonifica e per quanto riguarda il progetto di recupero ha riallacciato i rapporti con il privato prima per un piano alternativo. Nei mesi scorsi ha assistito anche all'incendio della Santarella. Adesso, però, la strada definitiva sembra essere quella dell'addio al progetto.

Sarà la dodicesima giunta a decidere cosa fare sui 41mila metri quadrati di via Grandi.

G. Ron.

La domanda

L'aumento della domanda di abitazioni riguarda tutte le città della regione, seppure con valori variabili. Le più dinamiche risultano Milano (+9,9%), Como (+9%) e Monza (+8,5%). Seguono Lecco (+6,7%), Bergamo e Cremona (+6,4%), Lodi (+6%), Pavia (+5,5%), Brescia (+5,3%), Mantova (+4,4%), Varese (+3,9%) e Sondrio (+3,7%).

I prezzi

A livello regionale il prezzo è di 2.260 euro al metro quadro e il budget a disposizione delle famiglie per l'acquisto è di quasi 181mila euro. Milano (3.950 euro) e Como (2.865 euro) sono le città più care, mentre Mantova (1.370 euro) e Cremona (1.410 euro)

Domanda di case: boom a Como

Milano e il Lario le località più dinamiche in Lombardia

Mercato residenziale: assieme a Milano, Como è la città più dinamica della Lombardia, con un aumento del 9% della domanda nel primo semestre 2016. Il capoluogo lariano, al tempo stesso, fa segnare sul fronte dei prezzi un calo dell'1,8% del costo medio al metro quadro calato tra il mese di giugno 2015 e giugno 2016. In ogni caso, sempre dopo Milano, a Como si registrano i prezzi più alti.

Sono questi alcuni dati emersi dall'Osservatorio di Casa.it (www.casa.it), che ha analizzato il mercato residenziale a livello nazionale e regionale.

Sul fronte della domanda di abitazioni le città più dinamiche, come detto, sono Milano (+9,9%) e Como (+9%). Terzo gradino del podio per Monza (+8,5%). Le peggiori performance sono invece state di Sondrio (+3,7%) e Varese (+3,9%).

Altra importante con-

Abitazioni

A Como la richiesta è molto alta e i prezzi sono tra i più elevati della Lombardia, anche se sul costo al metro quadro nell'ultimo periodo è stato registrato un calo (-1,8% rispetto allo scorso anno)



statazione emersa da questa rielaborazione di dati, l'aumento della domanda di abitazioni riguarda dunque tutte le città della regione: la media della Lombardia è +6,3%.

Per quanto riguarda i prezzi degli immobili residenziali in offerta sul

mercato (-0,7% a livello regionale), tra le città c'è il segno più solo per Milano (+1,1%), Monza (+1,1%) e, in misura minore, Mantova (+0,4%).

Nel resto della Regione, scendono ancora i valori che i proprietari offrono sul mercato «che non riesce ancora a trovare un

punto di equilibrio ben stabile» viene spiegato dagli esperti di Casa.it.

Le città che hanno sofferto maggiormente sono Varese e Cremona (-2,2%), Lodi e Como (-1,8%). Calo più contenuto a Sondrio (-0,9%), Bergamo (-0,8%), Pavia e Lecco (-0,6%) e Brescia

(-0,5%).

Qual è il prezzo medio di un'abitazione oggi sul mercato lombardo? A livello regionale si parla di 2.260 euro al metro quadro e il budget medio lombardo a disposizione delle famiglie per l'acquisto è di quasi 181mila euro (229.200 nella nostra provincia). Milano (3.950 euro al metro quadro) e Como (2.865 euro) sono le città più care, mentre Mantova (1.370 euro) e Cremona (1.410 euro) sono le più economiche.

«Un aumento della domanda di oltre 6 punti rispetto all'anno scorso è un segnale molto incoraggiante per il mercato immobiliare lombardo, poiché conferma che i dati positivi già registrati nel 2015 si stanno consolidando» dice Alessandro Ghisolfi, responsabile del Centro Studi Casa.it.

«Bisogna tuttavia restare prudenti prima di affermare che il ciclo negativo sia concluso, le debolezze macroeconomiche del Paese influiscono ancora molto sulle decisioni di acquisto delle famiglie» conclude.

Massimo Moscardi

Paratie, Gilardoni vuole il processo

«Mi difendo davanti ai giudici»

L'inchiesta. Scaduti i termini per chiedere riti alternativi. La prima udienza il 24 novembre
Solo Ferrario patteggia la corruzione. Ferro ha ancora una settimana per decidere la strategia

PAOLO MORETTI

C'è un processo, messo a calendario per il 24 novembre prossimo, che si preannuncia combattuto, lungo e potenzialmente ricco di colpi di scena. Si tratta del dibattimento nato dall'inchiesta paratie. Ieri infatti, nell'ultimo giorno utile per presentare istanze per chiedere riti alternativi, gli avvocati dell'ex direttore ai lavori **Pietro Gilardoni** non si sono presentati a palazzo di giustizia. Il che significa che il dirigente - ora sospeso - voluto dal sindaco **Lucini** si difenderà in aula dalle accuse di turbativa d'asta, corruzione e rivelazione di segreti d'ufficio.

Con lui, davanti ai giudici del Tribunale cittadino, praticamente tutti gli altri imputati per i quali la Procura a luglio aveva chiesto il giudizio immediato.

Solo un patteggiamento

Ad eccezione di **Roberto Ferrario**, il professionista accusato di aver corrotto Gilardoni per poter ottenere dal Comune l'allargamento di Salita Peltretra così da sbloccare un'importante opera residenziale e che ha già formalizzato con tanto di consenso del pubblico ministero l'istanza di patteggiamento, al momento nessuno gli altri sei imputati per i quali la Procura ha chiesto il giudizio immediato non hanno chiesto riti alternativi.

Salvo **Antonio Ferro**, il dirigente del Comune ex responsabile unico del procedimento paratie, che ha tempo ancora una settimana per decidere, per tutti gli altri ormai la decisione è presa: dibattimento. Il 24 novembre, in aula, compariranno dunque anche il costruttore edile **Giovanni Foti**, l'ex segretario generale del Comune di Como **Antonella Petrocelli**, l'ex direttore lavori delle paratie **Antonio Viola** e il funzionario del Comune **Ciro di Bartolo**.

Anche se l'inchiesta originaria è nata per indagare sul cantiere paratie, alla luce delle contestazioni dell'Anticorruzione, in realtà le accuse non riguarda-

no soltanto la maxi opera del lungolago. E allora meglio fare il punto sui vari capi d'imputazione.

I capi d'accusa

Gilardoni deve rispondere di corruzione in concorso con **Antonio Viola**. I due sono accusati di aver accettato denaro da **Roberto Ferrario**, referente della Imothep srl, per procedere d'ufficio all'allargamento della Salita Peltretra dove la società di Ferrario da anni è proprietaria di un edificio semi diroccato che vorrebbe trasformare in un condominio di lusso con incantevole vista lago. Trasformazione impossibile, senza l'allargamento della strada.

Sempre Gilardoni è accusato di turbativa d'asta in concorso con **Ferro** e **Petrocelli** nell'ambito degli incarichi ai professionisti voluti dall'amministrazione **Lucini** per redigere la terza perizia di variante bocciata poi dall'Anac; in concorso con il solo **Ferro** e con **Maria Antonietta Marciano** (tuttora sotto inchiesta e per la quale non è stato chiesto il giudizio immediato) con l'accusa di aver di fatto ostacolato il lavoro dell'Anticorruzione; in concorso con **Ciro Di Bartolo** per aver affidato all'ex consulente della Procura **Virgilio Anselmo** (pure lui tuttora sotto inchiesta) la progettazione della rete fognaria in zona Sant'Agostino; in concorso con **Giovanni Foti** per i lavori di riqualificazione delle piazze **Grimoldi** e **Volta** per aver consegnato all'imprenditore edile (da qui pure l'accusa di rivelazione d'ufficio) l'elenco delle ditte che partecipavano alla gara d'appalto.

Complessivamente per Gilardoni i capi d'accusa sono settari. Scegliendo un rito alternativo avrebbe, in caso di condanna, beneficiato di uno sconto di un terzo della pena ma ai suoi legali (gli avvocati **Edoardo Pacia** e **Luisa Scarrone**) è stato chiaro: sono innocenti, voglio difendermi davanti ai giudici. Si preannuncia un fine autunno rovente.



Pietro Gilardoni e Antonio Ferro sul cantiere paratie con gli investigatori dell'Anticorruzione POZZONI

Abusi edilizi e paesaggistici

Due sindaci sotto inchiesta

Potrebbe anche succedere che l'anno prossimo il Tribunale di Como si trovi a dover celebrare due processi figli dello stesso fascicolo d'indagine. Perché se da un lato è già fissato il via al dibattimento sulle presunte turbative d'asta nel progetto paratie, dall'altro restano aperte non solo le posizioni di almeno altri due indagati accusati sempre di turbativa d'asta, ma anche l'intero capitolo relativo

agli asseriti abusi edilizi, paesaggistici e le presunte violazioni della normativa antisismica contestati tra gli altri anche all'ex sindaco di Como **Stefano Bruni** e all'attuale primo cittadino **Mario Lucini**.

Complessivamente sono 15 le persone finite sotto inchiesta. Oltre ai sette per i quali è stato chiesto il giudizio immediato sono indagati (a vario titolo) i due amministratori di

Palazzo Cernezzini, la dirigente dell'ufficio legale del Comune **Maria Antonietta Marciano**, i funzionari di Sacaim **Michele Defina** e **Graziano Maggio**, il dirigente comunale **Giuseppe Cosenza**, l'ex consulente (proprio sul caso paratie) della Procura di Como **Virgilio Anselmo**, e l'imprenditrice edile **Gloria Bianchi**. Sulle sorti di questi indagati la Procura non si è ancora pronunciata, complice anche l'attesa fissazione del ricorso contro il rigetto della custodia cautelare presentata nei confronti di **Marciano** e **Bianchi** da parte del pubblico ministero **Pasquale Addesso**.

Case a rischio in attesa del «sisma-bonus»

Le ipotesi per potenziare la detrazione del 65% che premia le opere di messa in sicurezza degli immobili

Cristiano Dell'Oste

«Anche quest'anno, dopo le ferie i bonus fiscali per l'edilizia tornano in primo piano. Questa volta, però, non si tratta solo di chiederne (o annunciarne) la proroga con la legge di Stabilità per il 2017, ma di utilizzarli come strumento per la messa in sicurezza degli edifici. A citare il "sisma-bonus" «per le case e gli interi edifici, compresi quelli delle imprese» è stato Ermete Reallacci, presidente della commissione Ambiente della Camera, giovedì scorso alla riunione congiunta delle commissioni di Montecitorio e Palazzo Madama con il sottosegretario, Claudio De Vincenti.

In attesa dei dettagli, l'idea è potenziare ed estendere la detrazione Irpef/Ires del 65% attualmente prevista fino al 31 dicembre per la messa in sicurezza delle «costruzioni adibite ad abitazione principale o ad attività produttive» che si trovano nelle zone 1 e 2 (quelle a maggior ri-

schiosismo). Fermo restando il fatto che gli edifici esclusi dal bonus "specifico" possono beneficiare da sempre della detrazione "generica" del 50% sui lavori edilizi, che agevola anche gli interventi su parti strutturali delle case (si veda l'articolo in basso).

Proprio la storia degli inter-

UTILIZZO SELETTIVO

Gli sconti dalle imposte sono diffusi soprattutto dove i contribuenti hanno risorse da investire e dichiarano redditi elevati

venti di recupero edilizio, peraltro, può offrire indicazioni utili a definire al meglio il nuovo "sisma-bonus". Il dato da cui partire è che finora solo una minima parte degli investimenti in ristrutturazioni effettuati dalle famiglie ha riguardato componenti strutturali. Lo dimostra il rapporto del

2014, n. 83/1, del Servizio studi della Camera in collaborazione con il Cresme, che è ancor oggi il documento più dettagliato sul punto. «Gli interventi di manutenzione straordinaria effettuati fra il 2001 e il 2011 - si legge - hanno coinvolto il 58,6% delle abitazioni esistenti», ma solo il 9,2% è stato interessato da lavori sulle strutture (tetto, pilastri, muri portanti, eccetera). Nella maggior parte dei casi si è intervenuti sull'impiantistica e sull'estetica.

Il Cresme stima che tra il 2001 e il 2011 siano stati eseguiti opere strutturali su 2,7 milioni di fabbricati residenziali, rispetto a un totale di 13 milioni, di cui 6,9 costruiti prima del 1970 (la normativa antisismica per le nuove costruzioni è entrata in vigore nel 1974). Troppo poco, dunque. Inoltre, non si può neppure dare scontato che questi interventi davvero aumentano la resistenza delle costruzioni: basta vedere i crolli delle case di Amatrice e degli altri Comuni terremotati alle quali

era stato da poco rifatto il tetto.

Un altro elemento-chiave è la diffusione delle detrazioni fiscali, che funzionano soprattutto dove i contribuenti hanno risorse da investire e dichiarano redditi medio-alti (si veda l'articolo a fianco). Ad esempio, in Piemonte (regione in cui il rischio sismico è relativamente basso) 24 contribuenti su 100 stanno beneficiando delle rate di detrazione sul recupero edilizio, mentre in Calabria (molto più a rischio) non si arriva a 6 su 100. Il dato può essere influenzato dal possesso di seconde case fuori regione, ma resta indicativo.

Un ultimo aspetto delicato è quello delle aree su cui massimizzare gli incentivi. Ora il 65% premia i lavori in zona 1 e 2, ma già un anno fa alcuni soggetti tra cui l'associazione Isi (Ingegneria sismica italiana) avevano suggerito di allargarlo alla zona 3, in cui ricadono tra l'altro alcuni Comuni colpiti dal terremoto dell'Emilia del 2012. Così facendo, gli edifici

residenziali quasi certamente interessati - perché costruiti prima del 1970 - sarebbero 5,3 milioni.

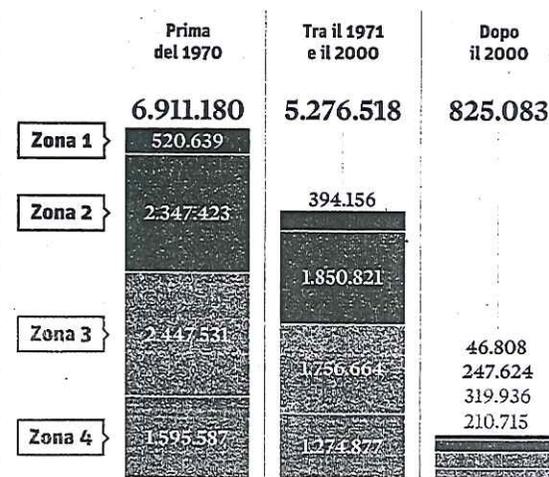
Che sia necessario modulare bene gli incentivi l'ha sottolineato nei giorni scorsi anche il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, secondo cui va realizzata «una seria selezione delle aree e degli edifici a maggior rischio e su di essi concentrare, in prima battuta, misure incentivanti di portata eccezionale».

Secondo il direttore del Cresme, Lorenzo Bellicini, il "sisma bonus" dovrebbe essere «una misura specifica e separata dalle altre oggi esistenti per l'edilizia, da avviare con la consapevolezza che la massa in sicurezza è un'opera ventennale». Sarà fondamentale anche assicurarsi che i lavori agevolati vengano eseguiti in modo corretto: «Questo incentivo dovrà essere l'occasione per far fare un salto qualitativo al settore delle costruzioni, sfruttando le nuove tecnologie».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le abitazioni in zone a rischio

Gli edifici a uso abitativo per epoca di costruzione e la distribuzione per rischio sismico (1 = rischio più elevato)



Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat e Protezione civile marzo 2015

Tangenziale da Cantù a Cucciago Spiraglio per la strada che non c'è

Viabilità. L'ampliamento del Pianella riporta in primo piano la necessità della Canturina bis. La Provincia apre sulla bretella da 2,3 milioni. Di Febo spera nella Regione. Il Comune farà il rondò

CANTÙ

CHRISTIAN GALIMBERTI

Si apre uno spiraglio per la tangenziale tra Cantù e Cucciago. Perché realizzarla non è così impossibile. Dai tecnici della Provincia di Como, infatti, si apprende che la possibilità di concretizzare il collegamento tra la rotonda a fagiolo al confine tra i due Comuni per bypassare via Giovanni XXIII e parte di corso Europa, fin oltre il centro commerciale Cantù 2000, esiste. E non è così remota.

Si era parlato della strada che non c'è proprio in questi giorni: il cantiere contribuirebbe infatti ad evitare il collasso della circolazione in via Gandhi, all'uscita degli eventi del palazzetto Pianella, per il quale è stato presentato il progetto di ampliamento. Resta da capire quanti soldi potrà mettere, nel caso, Regione Lombardia.

L'inizio possibile di una tangenziale di Cantù è il progetto di quel tratto di circa un chilometro e mezzo. Il Comune, negli scorsi mesi, era andato a bussare alle porte di Provincia e Regione.

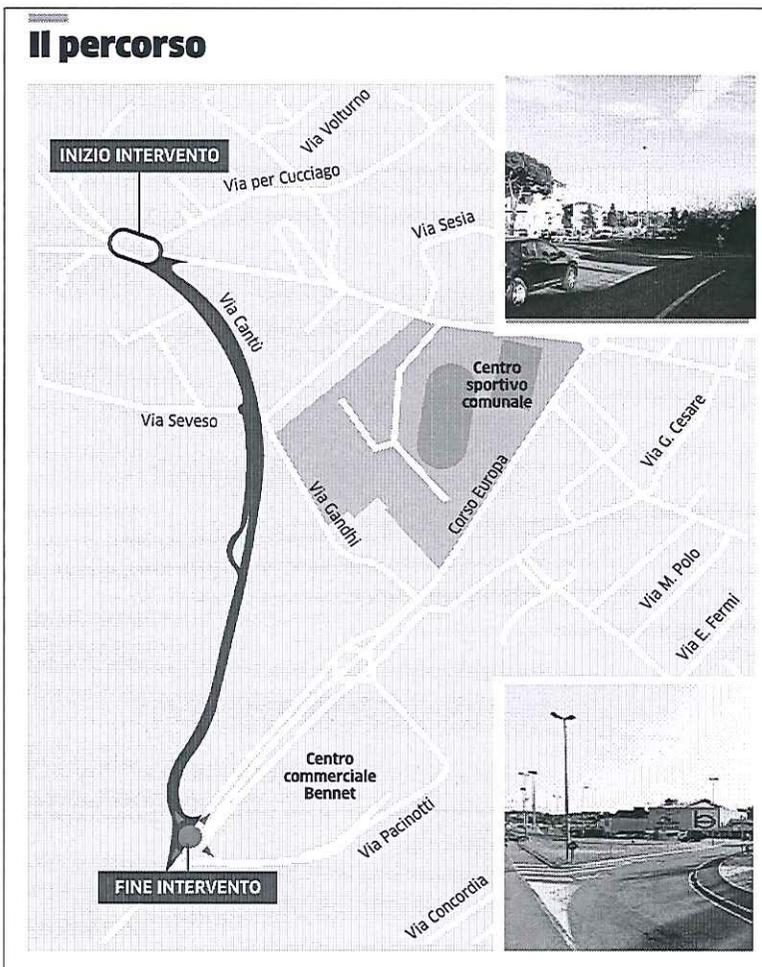
Il progetto c'è, ma servono i soldi
Il progetto, sulla carta, c'è. Ma, al solito, il problema sono i soldi: necessari, in questo caso, i fondi dagli enti sovracomunali, per un'opera da 2 milioni e 300mila euro.

Il Comune, con forze proprie, realizzerà comunque la rotonda d'innesto in corso Europa, oltre il centro commerciale Cantù 2000, in direzione di via

Giovanni da Cermenate. Si era già capito che l'intera Canturina Bis, da Cucciago a Mariano, è un sogno impossibile: 65 milioni di euro. Ma non si impazziva di ottimismo nemmeno per il piccolo tratto tra i due Comuni.

Tarantola: «C'è l'ok ambientale»
Sarà possibile realizzare questa attesa bretella? La domanda è stata girata, in Provincia, all'ingegner **Bruno Tarantola**, dirigente dell'area sviluppo del territorio. «Penso proprio di sì - dice - anche se dobbiamo ancora riprendere gli accordi con Cantù. Abbiamo già ottenuto lo svincolo ambientale, per cui è possibile realizzare il collegamento. Siamo in contatto per verificare la dimensione di iscrivibilità di una nuova asta per una rotonda: è da verificare se sarà realizzata. Da capire, per parte nostra, la questione dei fondi: si vedrà quando sarà chiuso il bilancio».

Cauti ottimismi anche per l'assessore alla pianificazione viabilistica **Paolo Di Febo**. «La rotonda è un progetto che realizzeremo, andrà avanti indipendentemente - dice l'assessore del Comune di Cantù - Ci siamo anche adoperati, insieme alla Provincia, per chiedere un finanziamento alla Regione. C'è una lettera firmata da me e dalla presidente della Provincia Rita Livio. Ma non mi è dato sapere se ci sia stata una risposta. Fa piacere comunque apprendere che ci sia ottimismo in Provincia. Anche io sono a conoscenza del fatto che l'iter è ormai completato». Dita da incrociare.



I nodi

Ora si aspetta anche la mossa del Pirellone



Il traffico del Pianella

A Cucciago, in previsione dell'ampliamento del palazzetto Pianella, si è ipotizzato anche il cambio di senso unico di via Canova, verso Cantù. Che rischierebbe però di condurre centinaia di auto sotto il cavalcavia di corso Europa, all'uscita di via Gandhi. Uno scenario che, come ha ricordato il sindaco di Cucciago **Claudio Meroni**, ha nella sua soluzione l'impegno di Cantù, Provincia e Regione nel realizzare la bretella con Cantù, dalla rotonda a fagiolo fra i due Comuni a corso Europa, dopo il centro commerciale.

Un'opera milionaria

Proprio per quel tratto, nei mesi scorsi, l'assessore alla pianificazione viabilistica **Paolo Di Febo** aveva proposto un progetto da 2 milioni e 300 mila euro per un chilometro e mezzo di strada. Solito problema: servono i soldi anche di Provincia e Regione. In queste ore si scopre che vi sarebbe una disponibilità di massima della Provincia: i nodi potranno essere sciolti tuttavia soltanto in fase di stesura di bilancio. Si attendono anche risposte dalla Regione. Intanto il Comune di Cantù è pronto ad accollarsi i costi della rotonda di raccordo in corso Europa.

Le altre tangenziali

È da capire anche quale sarà il destino degli altri tratti tangenziali immaginati per la città: per il momento, ancora ipotesi. Si era infatti parlato di una nuova strada tra via per Alzate e via Arconi, ma residenti e ambientalisti si erano messi di traverso e la realizzazione era stata di fatto congelata da normative regionali. Gradito all'amministrazione di Cantù anche un nuovo collegamento tra via Torino, traversa di via Milano, e Figino Serenza. Ma per il momento sembra mancare l'accordo fra i due Comuni. **C.GAL.**

Piano del traffico, lo stop del Pd

«Prima del voto verificare i numeri»

Fanetti: «Noi favorevoli ma serve la maggioranza in consiglio»

La scheda

● Iniziano stasera i confronti pubblici sul Piano Urbano del Traffico organizzati dalla giunta cittadina insieme con le assemblee di zona

● Como Centro e Como Est si ritrovano stasera alle 20.45 nel salone della Biblioteca comunale; Como Sud si riunisce domani, sempre alle 20.45, al centro civico di Albate, in via Sant'Antonino; Como Nord e Como Ovest, infine, discutono giovedì alle 20.45 nei saloni del centro civico di Sagnino, in via Segantini

«Prima di andare in aula si dovrà avere la certezza dei numeri. Non è più il tempo di forzature».

Il segretario cittadino del Partito Democratico, Stefano Fanetti, mette un piede sul freno del futuro Piano Urbano del Traffico. Consapevole forse del fatto che ripetere in consiglio comunale quanto accaduto per la vendita delle azioni di Acsm potrebbe diventare un boomerang terrificante.

Troppo vicino, ormai, il voto amministrativo per

regalare agli avversari e a qualche riottoso alleato l'ennesima spaccatura del centrosinistra.

La presa di posizione di Fanetti giunge alla vigilia del giro di consultazioni che l'assessore Da-

Consultazioni

La giunta ha avviato un giro di incontri pubblici

niela Gerosa ha deciso di avviare con i consigli di zona. I tre appuntamenti sono previsti stasera in Biblioteca, domani sera al centro civico di Albate e giovedì sera al centro civico di Sagnino.

Tre appuntamenti che, nelle intenzioni della giunta, dovrebbero servire sia a illustrare i principali temi e le strategie guida del Piano sia a raccogliere proposte e contributi da parte delle stesse assemblee di zona e dei cittadini.

Il confronto pubblico era stato chiesto espressamente da una parte del centrosinistra - soprattutto i consiglieri di Pcco-Sel - poco convinta della bontà di un Piano che vorrebbe letteralmente blindare molte strade centrali del capoluogo lariano.

In effetti, allo stato attuale delle cose il Piano Urbano del Traffico disegnato dai consulenti dell'assessore Gerosa non ha i numeri per essere approvato in consiglio co-

Obiettivi

Tra i principali obiettivi del Piano del Traffico immaginato dalla giunta di centrosinistra c'è una progressiva pedonalizzazione di alcune strade importanti, tra cui lo stesso lungolago

munale. Sono infatti note le posizioni contrarie di almeno 4 esponenti di maggioranza i cui voti, uniti a quelli delle opposizioni, farebbero saltare per aria il progetto.

Ecco perché Fanetti ha deciso di intervenire in modo preventivo. «Il Pd è favorevole al Piano - dice il segretario Dem di Como - Io stesso lo giudico un'ottima base di partenza. Penso che il lavoro fatto sia stato utile e possa aiutare lo sviluppo della città».

Ciò detto, aggiunge Fanetti, «sappiamo che anche dentro il gruppo consiliare del Pd c'è dissenso su alcune previsioni del Piano. Credo che proprio per questo sia necessario, prima di andare al voto in consiglio comunale, trovare una posizione unitaria». Nessuna imposizione, stavolta. L'esperienza della delibera di Acsm brucia ancora.

«Prima di andare in aula bisogna avere i numeri - insiste Fanetti - Per il momento si va avanti con il percorso di presentazione e di confronto con la città. Nello stesso tempo, si lavora all'interno del Pd e della coalizione per arrivare a un testo che vada bene a tutti. Se non ci saranno le condizioni politiche - ribadisce il segretario cittadino del Pd - credo che il Piano non dovrà essere messo in votazione».

Una posizione più che logica. Che però costituisce una novità. Di cui l'assessore Gerosa e lo stesso sindaco Mario Lucini dovranno tenere necessariamente conto.

Da. C.



Centrodestra

Forza Italia, Fermi si schiera con Parisi

«Nessuna paura del nuovo, serve una svolta»

Il sottosegretario regionale: «Parteciperò alla convention di Milano»

La rivoluzione dolce di Stefano Parisi conquista Como. Il coordinatore provinciale di Forza Italia e sottosegretario in Regione Lombardia, Alessandro Fermi, annuncia la sua partecipazione alla due giorni del 16 e 17 settembre prossimi in cui l'ex candidato sindaco di Milano tenterà di dare una sterzata al cammino (da troppo tempo incerto) del centrodestra italiano.

«Ho avuto modo di sentirlo durante la campagna elettorale e di conoscerlo personalmente - dice Fermi - l'impressione è stata. Parisi è un uomo molto concreto e mi ha stupito per la sua capacità di avanzare progetti e proposte in un momento in cui il dibattito politico appare povero di idee e di personalità».

Endorsement in piena regola, quindi, da parte del coordinatore lariano di Forza Italia. Che schierandosi con Parisi si allinea, indirettamente, con l'idea di cambiamento impostata da Silvio Berlusconi. È stato infatti proprio Berlusconi a investire Parisi



Forza Italia cerca un rilancio politico che Berlusconi ha affidato a Stefano Parisi

alla missione di rigenerare prima il partito e poi l'intero centrodestra.

«Personalmente - dice Fermi - parteciperò alla convention milanese giudicandola un momento di possibile rilancio. Questa, almeno, è la mia speranza».

Il coordinatore lariano di Forza Italia non si accoda quindi alle critiche e ai dubbi sollevati in particolare dal nocciolo duro del gruppo dirigente storico forzista.

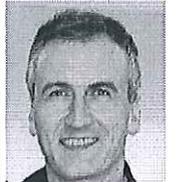
Tutt'altro. Giudica il tentativo di Parisi come «un segnale di novità all'interno del partito» e si augura che siano in molti ad aderire. «Qui a Como - dice sempre Fermi - ho fatto qualche incontro durante le ferie estive con iscritti e amministratori e ho trovato un atteggiamento positivo verso Parisi».

Nessuna preoccupazione da parte del sottosegretario comasco di possibili ripercussioni nel tessuto forzista lariano. «Noi abbiamo bisogno di un rilancio fondato su idee, progetti, programmi. Alcuni

principi lanciati da Berlusconi hanno bisogno di essere riattualizzati dopo 20 anni. C'è una curiosità positiva attorno a Parisi e una voglia di identificarsi in qualcuno che rispecchi le idee di Berlusconi in chiave nuova».

Fermi spiega di «non temere una spaccatura», eventualità che giudica «una sciocchezza. Quando emergono novità c'è sempre qualcuno che si spaventa, ma oggi servono forze fresche, dobbiamo puntare a una nuova effervescenza. Diversamente c'è lo stallone. Preferisco rischiare - aggiunge Fermi - anche mettendo in gioco il mio stesso ruolo».

Parisi è l'uomo giusto anche per il centrodestra? «Sicuramente è un moderato il cui successo potrebbe dare nuova forza innanzitutto al nostro partito e, in seconda battuta, a tutto il centrodestra. Il campo del radicalismo di destra è oggi occupato dalla Lega. Inutile rincorrerla. Pensiamo invece a recuperare i consensi persi al centro dopo l'avvento di Renzi».



Alessandro Fermi



Stefano Parisi

Scandalo paratie La scalinata a lago è scivolata ancora

Il caso. La scala si è praticamente staccata dal muro. Era stata contestata già poco dopo la ricostruzione. Rimpalli di responsabilità tra progettisti e azienda

GISELLA RONCORONI

La vecchia scalinata sul lungolago, rifatta completamente nella prima fase del cantiere delle paratie a lago, si è quasi staccata completamente dal muro della passeggiata.

La situazione è peggiorata

Già poco dopo la realizzazione erano emersi i primi problemi, ma la situazione è peggiorata ulteriormente come si vede dalla foto che pubblichiamo qui a lato.

La scala era stata rimossa

■ **L'ingegner Ugo Majone: «L'azienda ha variato la tecnica realizzativa»**

■ **La scala è composta dalle vecchie pietre originarie smontate e rimesse**

alla partenza dei lavori: le pietre che la compongono erano state numerate singolarmente e, successivamente, erano state ricollocate nel corso della ricostruzione della scala.

Le modalità di costruzione erano state contestate già dall'amministrazione precedente e nel 2008 uno dei tre progettisti, l'ingegner Ugo Majone, scriveva all'allora direttore lavori Antonio Viola proprio in merito alle scale. «In merito alla realizzazione delle scalinate a lago - si legge nella lettera inviata in risposta a una comunicazione del Comune - preciso innanzitutto che l'impresa Sacaim, esecutrice delle opere in oggetto, con la propria proposta tecnica migliorativa in sede di gara ha variato sia la tecnologia realizzativa sia i materiali per l'esecuzione del nuovo paramento a lago. Pertanto, anche la parte del progetto relativo alle scale a lago viene ad essere modificata notevolmente, in particolare per quanto riguarda il collegamento delle scale al paramento in progetto».

Non solo. Majone contesta anche nel merito la realizzazione della scalinata. «Mi risulta inoltre - scrive l'ingegnere - che l'appaltatore ha realizzato nuovi e più dettagliati rilievi batimetrici che possono aver modificato le tecnologie realizzative, quali ad esempio

il ricorso ad una struttura antiscalfamento delle scale a lago». Majone ha ribadito in quella lettera che se il progetto esecutivo fosse stato redatto da lui «gli accorgimenti per risolvere i problemi di antiscalfamento delle scale a lago potevano essere risolti più facilmente rispetto alla proposta dell'impresa, entro i limiti di discrezionalità della direzione lavori e con eventuali spese aggiuntive limitate».

Il Comune, già con Viola, contestava invece proprio ai progettisti originari i problemi emersi in fase realizzativa. L'ex sindaco Stefano Bruni aveva chiarito che la scala sarebbe stata rifatta con costi a carico dell'impresa.

Tra le opere da demolire

E la scalinata è compresa anche nel procedimento sanzionatorio inviato dall'amministrazione provinciale nei giorni scorsi che, in estrema sintesi, prevede che entro Natale la biglietteria provvisoria della Navigazione, i percorsi pedonali che conducono ai pontili 4 e 5 (quelli tra piazza Cavour e i giardini), la scalinata davanti alla passeggiata "Amici di Como" e pure i pali di fondazione che sorreggono la vasca sotto la passeggiata stessa potrebbero essere abbattuti dalle ruspe di Sacaim. Il Comune si opporrà al Tar.



Nella foto si vede il distacco quasi totale tra la scalinata e il muro

La storia

**Cantiere fermo dal 2012
Adesso l'addio all'impresa**

Il cantiere delle paratie è di fatto bloccato dal dicembre del 2012 e, da allora, non è più ripartito. La variante predispo-

sta dai tecnici durante l'amministrazione Lucini, è stata giudicata «illegittima» dall'Autorità nazionale Anticorruzione. A gennaio la procura di Como ha aperto un'inchiesta (che ancora non si è chiusa) e nelle scorse settimane gli incontri che si sono tenuti a Roma e Milano hanno portato all'individuazione della strada da seguire, cioè la rescissione del contratto con l'azienda Sacaim (che si era

aggiudicata la gara d'appalto per la realizzazione dell'opera). Il nuovo responsabile del procedimento, il dirigente comunale Pierantonio Lorini, e il nuovo direttore dei lavori Alessandro Calosi dovranno individuare le modalità per formalizzare la via d'uscita che porterà in ogni caso molto probabilmente a un contenzioso legale con l'impresa, che già aveva mosso contestazioni per 11 milioni di euro.

Addio operazione Ticososa Multi chiede soltanto di riavere il suo anticipo

Il caso. Ieri giunta informale sull'area di via Grandi. Ancora nessun documento ufficiale dall'azienda ma per l'uscita consensuale rinvia i suoi 450mila euro

GISELLA RONCORONI

L'addio alla società Multi e al suo progetto di un nuovo quartiere in Ticososa è arrivato ieri mattina sul tavolo della giunta. L'esecutivo si è riunito informalmente, ma al gran completo, per ascoltare la relazione dell'avvocatura comunale sui possibili scenari che si potranno verificare qualora la società presentasse ufficialmente la richiesta di chiudere con il Comune restituendo l'area all'amministrazione comunale.

La giunta segreta

Al momento, come è emerso nella riunione di ieri mattina,

■ L'ultima parola spetterà al consiglio che dovrà revocare il piano urbanistico

il privato per il momento ha ufficiosamente fatto sapere di avere l'intenzione di presentare al Comune l'intenzione di non realizzare più il progetto.

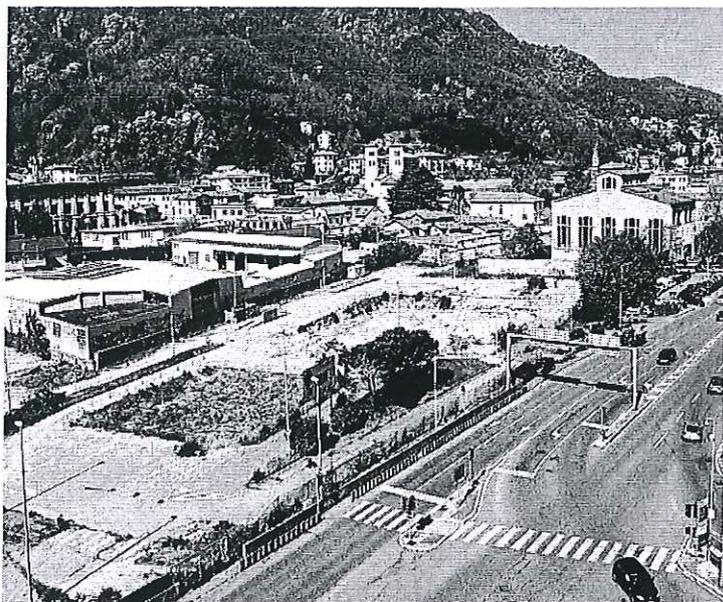
Nel dettaglio chiede a Palazzo Cernezi la possibilità di chiudere i rapporti, rendendosi disponibile a restituire immediatamente l'area all'amministrazione, a ritirare tutte le vertenze legali in corso (complessivamente la richiesta danni supera i 14 milioni di euro) e a non chiedere nulla per i costi sostenuti per la demolizione del corpo a C (dal 27 gennaio 2007, con tanto di cerimonia e fuochi d'artificio) che ha avuto un costo complessivo superiore al mezzo milione di euro. La contropartita è, ovviamente, che anche da parte dell'amministrazione non ci siano strascichi legali oltre alla restituzione della caparra versata dieci anni fa, al momento della stipula del contratto per l'acquisto dell'area. Si tratta, complessivamente di circa 450mila euro. Le prossime settimane saranno

cruciali poiché si attende la presentazione della proposta formale da parte di Multi e il conseguente avvio delle trattative.

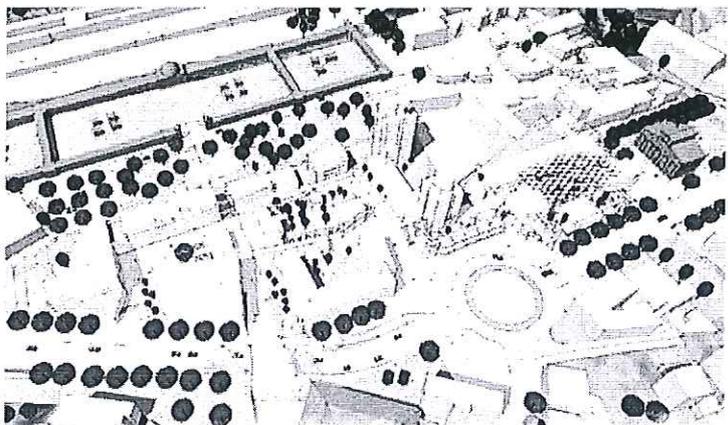
I documenti presentati

Per il momento agli atti del Comune c'è infatti la seconda ipotesi progettuale che prevede la significativa riduzione degli spazi residenziali (con una quota di housing sociale teoricamente finanziata da Cassa Depositi e Prestiti) e un contributo per l'acquisto dell'area pari a 7 milioni (poco meno della metà di quanto previsto dalla gara d'appalto). L'amministrazione e in particolare l'assessore all'Urbanistica **Lorenzo Spallino** aspettano la formalizzazione della richiesta di addio consensuale. A quel punto potrà iniziare la trattativa. L'obiettivo è quello di chiudere in tempi brevi, anche perché poi la pratica dovrà passare in consiglio comunale per la revoca del piano di intervento.

g.roncoroni@aprovincia.it
@gironcoroni



La Ticososa, con i suoi quasi 42mila metri quadrati, è l'ultima area pubblica in zona centrale



L'ultimo progetto presentato dalla società Multi, che potrebbe diventare presto carta straccia

L'assessore che firmò la pratica «Poteva essere un affare»

Il retroscena

Fabio Castelli era l'assessore che nell'82 firmò l'acquisizione dell'area



Fabio Castelli

«La Ticososa? L'ho comprata io». Fabio Castelli, storico presidente della Ca' d'industria, nel 1982 era assessore al patrimonio nella Giunta Spallino. C'è il suo nome in calce al documento di acquisizione e fu lui ad andare a Roma per trattare con il commissario nominato dal Tribunale per la liquidazione della Ticososa. Castelli si ritrovò la pratica sul tavolo dell'ufficio in Comune, il giorno stesso della nomina: «Non nascosi le mie perplessità a Spallino - spiega - ritenevo che l'ente pubblico, che il più delle volte è un cattivo amministratore, dovesse stare fuori da operazioni di carattere immobiliare. Poi il sindaco mi convinse a restare, ci sarebbe stata una crisi a otto giorni dall'insediamento. Una cosa impensabile». Castelli accettò di portare avanti la pratica e la portò fino in fondo: «Allora fu un buon affare - racconta Ca-

dal punto di vista finanziario l'acquisizione avvenne a condizioni molto favorevoli perché l'intero ammontare degli interessi del mutuo fu a carico dello Stato».

Non finì come allora ci si augurava e, per i successivi 34 anni, sino a ora, l'area è rimasta inutilizzata: «L'esito della vicenda - racconta ancora Castelli - crea in me particolare amarezza, allora il recupero della Ticososa poteva davvero andare in porto. Dopo l'acquisizione che fu votata dal consiglio comunale una volta ottenuto il via libera di Coreco e Prefettura, il sindaco Spallino volle incaricare un prestigioso studio milanese, quello del professor Calojo, di redigere uno studio di fattibilità. Fu un incarico molto costoso, la spesa fu di circa 300 milioni di lire. Sembrava che le cose andassero nel verso giusto. Poi tutto si arenò per ragioni politiche, ricordo veti e ostacoli strumentali. Avevamo una maggioranza al limite, con 19 consiglieri su quaranta c'era sempre la necessità di appoggiarsi a qualche voto esterno. Mi spiace perché forse, con maggiore decisione, avremmo potuto farcela».

stelli - il Comune comperò l'area per 6 miliardi e 300 milioni di lire ed era compresa la centrale di pompaggio che poi è stata usata per l'acquedotto industriale. Con l'ufficio tecnico si era studiato un piano di riqualificazione capace di garantire, nel giro di pochi anni, un introito tra i 32 e i 35 miliardi di lire. Si puntava anche allora a un recupero polifunzionale con residenza e terziario soprattutto, allora però l'edilizia tirava e c'erano tutte le condizioni per chiudere subito la partita. Va detto anche che

Secondo il portale "Idealista"
Prezzi in picchiata
per le abitazioni
di seconda mano



Nel Comasco i prezzi dell'usato hanno subito una flessione del 7,4%

Quotazioni delle case di seconda mano in picchiata nel Comasco secondo il portale "Idealista", che ha analizzato i dati di oltre 326mila annunci immobiliari pubblicati sul proprio sito tra il 26 luglio e il 26 agosto scorsi.

In provincia di Como i prezzi dell'usato hanno subito una flessione del 7,4%, la peggiore in tutta Italia. Le quotazioni delle abitazioni di seconda mano sono infatti calate, nel giro di un mese, da una media di 1.749 euro al metro quadrato a 1.619 euro.

Più contenuta, ma pur sempre marcata, la flessione registrata nel capoluogo, dove i prezzi sono scesi del 5,4%, passando in media da 2mila a 1.893 euro al metro quadrato.

In generale, secondo il portale immobiliare, «in Italia prosegue il trend negativo dei prezzi delle abitazioni», che in agosto hanno fatto segnare un calo dello 0,4%, con una quotazione media pari a 1.931 euro per metro quadrato.

«Per quanto ci sia un incremento delle richieste, quasi triplicate sul nostro portale rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso - si legge nel comunicato diffuso da "Idealista" - si assiste a una ulteriore flessione dei prezzi, anche se a ritmo decelerato rispetto a luglio, quando si era registrato un calo dell'1,9%. I valori stanno ancora smaltendo le crescite vertiginose del precedente periodo espansivo e fanno fatica a sollevarsi».

«Como e Lecco, unite subito le Camere»

Cna. Le associazioni dei due capoluoghi firmano un comunicato congiunto per incitare a non perdere tempo Benati: «Non dobbiamo subire la scelta, bensì operarla noi stessi per rafforzare i nostri territori»

COMO

MARIA G. DELLA VECCHIA

A Como la Cna si dichiara in linea con la scelta di fondere le due Camere di Commercio di Como e Lecco e al presidente della Camera di Commercio di Lecco, che preferisce aspettare di sapere in che modo la Regione Lombardia stabilirà in quale area vasta finirà l'attuale provincia, dice che non serve «aspettare quando possiamo decidere noi, secondo buon senso e a favore delle nostre imprese».

La partita è aperta e questa volta vede due posizioni diverse provenire dal mondo artigiano, visto che il presidente della Camera di Lecco, Daniele Riva, è anche presidente di Confartigianato Lecco.

■ «La situazione economica non dà certezze. Servono riferimenti locali stabili»

■ Il lago vive di risorse turistiche e produttive caratterizzate nelle due province»

In un comunicato congiunto firmato con la presidente di Cna di Lecco, Giovanna Picariello, il presidente dell'associazione degli artigiani di Como, Enrico Benati, spiega che dal momento che insieme le due attuali province superano la soglia minima delle 75 mila imprese necessaria per legge a dar vita a un nuovo ente, aspettare che la Regione stabilisca le aree vaste non serve. Anzi, «insieme - afferma - possiamo decidere di unire due territori e due competenze che condividono molto in termini economici, produttivi, di distretti ma anche di omogeneità ambientale».

«Lario unito»

E poco conta per Benati sapere che non serve correre, perché ci sono sei mesi di tempo per decidere, e ciò perché «le imprese hanno bisogno di certezze».

«Già la situazione economica attuale non dà alcuna certezza - aggiunge il presidente Benati - quindi che almeno i punti di riferimento locali siano stabili e stabiliti. Non dobbiamo subire la scelta, bensì operarla noi stessi per rafforzare i nostri territori. Lariofiere è già un esempio concreto di buona gestione congiunta delle Camere di Commercio di Como e Lecco». Perciò «il Lario deve restare unito».

La scelta della Cna è in linea con il processo in atto da tempo nella stessa associazione, che in tempi e per motivazioni diverse nei due momenti si era prima divisa in due sedi differenti su Como e Lecco mentre ora sta per riunificarsi in un processo che in altre zone d'Italia spinge verso aggregati corpi di Cna.

L'incognita Monza

Sulla scelta di Monza, a cui in parte ancora oggi i lecchesi continuano a guardare contando che Monza possa fare retromarcia sulla sua scelta di unirsi a Milano, Enrico Benati afferma che «ovviamente non la condividiamo».

«Tuttavia - conclude il presidente comasco della Cna - auspichiamo che il quadro economico si ricomponga nella definizione dell'area vasta. Non si può ignorare che distretti come quelli del legno-arredo, del tessile e del metalmeccanico insistano sulle tre province. Ma è altrettanto vero che il lago vive di risorse turistiche e produttive fortemente caratterizzate nelle due province comasca e lecchese». La conclusione appare dunque scontata: «Auspichiamo che le Camere di Commercio di Como e Lecco avanzino la prima possibile una proposta di buon senso per il bene delle imprese rappresentate».



La sede della Camera di Commercio di Como



Enrico Benati



Giovanna Picariello

Il decreto

Sei mesi per decidere sulle fusioni

La riforma delle Camere di Commercio prevede che entro 180 giorni dall'entrata in vigore del decreto, il numero complessivo delle Camere si ridurrà dalle attuali 105 a non più di 60 e dovranno essere accorpate le Camere di commercio con meno di 75 mila imprese iscritte. Prevista inoltre la

riduzione del 50% del diritto annuale a carico delle imprese, quella del 30% dei consiglieri, la gratuità per tutti gli incarichi degli organi diversi dai collegi dei revisori, l'accorpamento di tutte le aziende speciali che svolgono compiti simili, ed una nuova disciplina delle partecipazioni in portafoglio.

RIVOLUZIONE URBANISTICA INTERVENTO DA 25 MILIONI

(f.bar.) Un'operazione da 25 milioni di euro per costruire un nuovo supermercato Coop in via Cecilio, là dove fino a poco tempo fa era operativa la concessionaria Sca Mercedes.

L'area interessata dall'ampio intervento urbanistico si estenderebbe tra via Cecilio, appunto, e via Giussani dove sorge il vecchio punto vendita Coop che verrebbe demolito. Sono solo alcuni dettagli di un'operazione già in fase avanzata ma che ha subito alcuni rallentamenti.

A spiegare quanto sta accadendo è direttamente il presidente di Coop Lombardia, Daniele Ferrè. «Insieme a Sca abbiamo presentato, già alcune settimane fa, un'istanza al piano regolatore per chiedere la trasformazione dell'area in questione così da poter procedere con la realizzazione di un supermercato. Ci siamo basati sul fatto che sia la Sca Mercedes, compendio di circa 1.000 metri quadrati, che la nuova Coop (di circa 1.500 metri quadrati) sarebbero strutture commerciali di medie dimensioni e quindi capaci di costituire un comparto unico», spiega sempre il presidente Daniele Ferrè.

Un primo passaggio che però non è andato a buon fine. «Il Comune di Como non ha accolto questa istanza, giustificandosi con il fatto che sarebbe stato necessario rifare la Vas (Valutazione ambientale strategica). Ma noi non ci fermiamo assolutamente, vogliamo andare avanti», continua il presidente di Coop Lombardia. «Ora attendiamo la pubblicazione del Pgt, approvato da poco in maniera definitiva dalla giunta. Andremo così a vedere quali sono gli strumenti urbanistici utilizzabili nell'area interessata e ci ripresenteremo con la nostra volontà di rilevare il comparto in questione. L'idea infatti è di riorganizzare la viabilità, creare nuovi e più efficienti parcheggi e ovviamente insediare il nuovo supermercato che andrebbe a sostituire quello esistente ma vecchio di 40 anni», dice Ferrè.

Il nuovo punto vendita, realizzato con i migliori standard di risparmio energetico, andrebbe ad occupare gli spazi, leggermente modificati, della



Ferrè
La nostra
intenzione,
oltre al
supermercato,
è di
riqualificare
un'intera area

Un nuovo supermercato Coop al posto della Sca Mercedes

L'operazione

L'area interessata dall'ampio intervento urbanistico si estenderebbe tra via Cecilio e via Giussani dove sorge il vecchio punto vendita Coop che andrebbe demolito per rinascere nell'edificio della Sca Mercedes, la concessionaria ora non più attiva in loco



L'ingresso della Sca Mercedes fallita di recente. Qui l'intenzione di costruire un nuovo supermercato (foto Nassa)

Sca Mercedes. «Il supermercato oggi esistente andrebbe demolito e lì si allestirebbero altri servizi. Le volumetrie rimarrebbero le stesse rispetto ad oggi. Noi puntiamo su questa operazione che potrebbe riorganizzare l'area», prosegue Daniele Ferrè. E anche le cifre messe sul piatto sono decisamente rilevanti. «Nel complesso arriveremmo ad investire una somma tra i 25 e i 30 milioni di euro e che garantirebbe una riorganizzazione della zona. Ora non possiamo che attendere la pubblicazione della documentazione da parte dell'amministrazione per poi tornare in Comune e discutere nel dettaglio un'operazione che per noi è già avviata», dice Ferrè. E se dovesse nascere questo nuovo supermercato aumenterebbe anche la concorrenza con la nuova Esselunga in fase di apertura, a poche centinaia di metri di distanza, nell'area ex Trevitex.

Sviluppo. La bozza inviata a Palazzo Chigi, con gli investimenti e i progetti previsti

Pronto il Patto per Milano Il Piano vale 1,5 miliardi

Martedì il documento presentato dal premier Renzi

Sara Monaci
MILANO

Il patto per Milano è quasi pronto e ha un valore complessivo di circa 1,5 miliardi. Il documento è in fase di "limatura" proprio in questi giorni: da Palazzo Marino viene inviato a Palazzo Chigi e viceversa, per mettere a punto gli ultimi dettagli. Non è escluso che se ne possa parlare già durante la riunione di giunta domani, ma quasi certamente martedì verrà presentato a Milano, dove è atteso in mattinata il premier Matteo Renzi.

A lavorare al progetto, a Milano, è stato un gruppo ristretto, di cui fanno parte, oltre al sindaco Giuseppe Sala, l'assessore al Bilancio Roberto Tasca e il capo di gabinetto Mario Vanni; a Roma sono impegnati i consulenti economici di Palazzo Chigi. La durata del piano di investimenti e riqualifica della città potrebbe superare quella del mandato di Sala: si parla di cinque o sei anni almeno per raggiungere tutti gli obiettivi.

I punti principali individuati e condivisi sono cinque: le infrastrutture, la riqualificazione degli ex scali ferroviari, il miglioramento delle periferie milanesi, la messa in sicurezza del Seveso, il dialogo con le grandi agenzie europee (prima fra tutte quella del farmaco).

A questo elenco si aggiunge la questione della gestione degli immigrati e dei rifugiati, che però già in queste ore sta trovando una parziale soluzione con l'utilizzo della caserma Montello (nella zo-

na Nord Ovest della città). Da definire dunque se questo capitolo verrà inserito o meno nel Patto. È possibile che ci saranno comunque dei riferimenti con linee guida generali, visto che in questo momento Milano è la città in Italia con il maggior numero di persone accolte (circa 3.300 in tutto).

Ecco i capitoli principali. Prima

IPUNTI PRINCIPALI
Siva dalle infrastrutture alla riqualificazione delle periferie e degli ex scali ferroviari, dai rapporti con l'Ena alla gestione delle emergenze



Ex Scali Ferroviari

Il piano per la riqualificazione degli ex scali ferroviari di Milano è una delle partite più importanti per la nuova giunta Sala. Fortemente voluto dalla precedente giunta Pisapia, il progetto iniziale (che riguardava sette aree dimesse per 130 milioni di investimenti) era stato bocciato in Consiglio a fine 2015. Ora il piano rientra in agenda: confermati il numero di scali e il valore dell'investimento, il progetto dovrà essere tuttavia riscritto

di tutto gli investimenti nelle metropolitane. Nel documento si parla di metropolitana 2 e 5; per quanto riguarda la seconda linea, la "verde", è stato pianificato dalla stessa partecipata dei trasporti Atm un intervento del valore di circa 77 milioni, tra nuovi treni e ammodernamento della linea di alimentazione elettrica, in parte finanziato dalla società e in parte dal governo. Per quanto riguarda la prima linea, la "rossa", il percorso dovrà essere prolungato fino a Cinisello Balsamo, con la nuova fermata "Bettola", nei pressi del nuovo centro commerciale e di una nuova area di interscambio mezzi. Il progetto è in fase inoltrata e sono già stati pianificati 20 milioni di extracosti (per i quali è attesa l'autorizzazione del Cipe).

Secondo punto: le opere di riqualificazione degli ex scali ferroviari, sette in tutto a Milano, per una superficie di 1,2 milioni di metri quadrati. Il progetto, rimasto incompiuto durante la giunta Pisapia, ha un valore di 130 milioni, che Ferrovie dello Stato dovrebbe mettere sul piatto. Di questi, 50 dovrebbero essere spesi per interventi diretti e altri 80 per opere connesse. L'accordo, dopo la bocciatura in consiglio comunale, deve ora essere riscritto.

Al terzo posto dovrebbe essere inserita un'altra emergenza per Milano: la risoluzione del problema delle esondazioni del Seveso, che riguardano la periferia a Nord. Nei comuni di Senago è già prevista la realizzazione di una vasca di contenimento, a cui si ag-

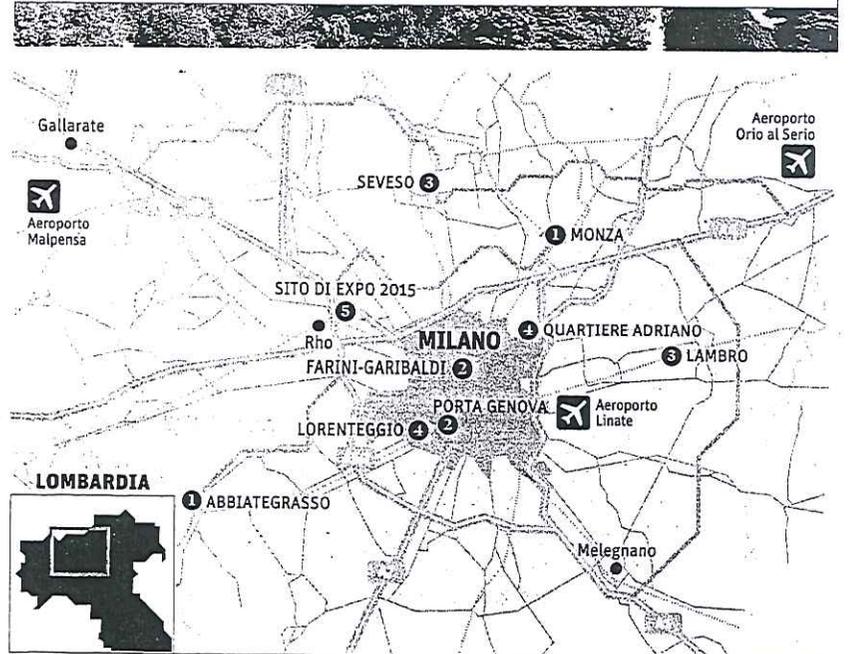
giungeranno anche quelle di Paderno Dugnano e Lentate sul Seveso. Complessivamente l'investimento si aggira intorno ai 120 milioni di fondi già stanziati.

La quarta questione è quella già inserita al primo posto nel programma elettorale del sindaco Giuseppe Sala: il miglioramento e la valorizzazione delle periferie. Un progetto che in parte è già compreso nella riqualificazione degli ex scali ferroviari nell'investimento per le infrastrutture, ma che include anche scelte di politica sociale. Il Comune sta infatti gestendo da meno di un anno 30 mila case di proprietà, che fino a poco tempo fa erano in mano all'agenzia regionale Aler. In alcuni casi gli alloggi andranno riqualificati, in altri addirittura ricostruiti: l'amministrazione Sala parla di circa 120 milioni di investimenti tra interventi straordinari e ordinari.

Infine un capitolo verrà interamente dedicato all'internazionalizzazione, o meglio ai rapporti con le grandi agenzie europee, potenzialmente interessate a spostare la sede da Londra a Milano dopo il referendum sulla Brexit. A questo punto, più concretamente, l'interesse è focalizzato sull'Ena, l'agenzia europea per i medicinali, che potrebbe vedere nell'area del post-Expo e nel nascente polo tecnologico una nuova interessante sede. I rapporti tra Palazzo Marino e l'Ena sono già in corso: a giugno il sindaco Sala ha incontrato il direttore esecutivo dell'agenzia, Guido Rasi.



I punti chiave del «Patto»



1 LE METROPOLITANE
Investimenti per circa 77 milioni per l'ammodernamento della linea Verde; la Lilla sarà prolungata fino a Monza, la Rossa fino a Cinisello Balsamo

2 SCALI FERROVIARI
Sono sette gli ex scali ferroviari che dovrebbero essere riqualificati, per una superficie di 1,2 milioni di mq

3 SICUREZZA DEI FIUMI
Fondi stanziati per 120 milioni per risolvere il problema delle esondazioni del Seveso, a cui si aggiunge la messa in sicurezza del Lambro

4 PERIFERIE
Il miglioramento e la valorizzazione delle periferie prevede investimenti in infrastrutture e mobilità, ma anche in case popolari e progetti sociali

5 AGENZIE EUROPEE
Milano punta ad attrarre le Agenzie europee del farmaco e delle banche, che potrebbero essere ospitate nell'ex area Expo

Piccola industria Così il digitale entra in azienda

ComoNext

Il 29 settembre il workshop
“Un treno da non perdere.
La trasformazione digitale nelle Pmi”

La Piccola Industria di Unindustria Como propone per giovedì 29 settembre alle 16.30 il workshop “Un treno da non perdere – La trasformazione digitale nelle PMI”, organizzato in collaborazione con il Parco Scientifico Tecnologico ComoNExT.

Il pomeriggio si aprirà con i saluti di Annarita Polacchini, presidente di ComoNExT e consigliere incaricato con delega all’Innovazione di Unindustria

Como, e Tiberio Tettamanti, presidente della Piccola Industria di Unindustria. A seguire, un intervento di Stefano Soliano, direttore generale di ComoNExT.

Successivamente, un approfondimento su cloud, internet of things e big data, cosa sono e come possono essere utilizzati dalle Pmi, a cura di Alessandro Greco, Founder & Ceo – Easycloud. Il workshop proseguirà con un contributo di Marco Scarrico, responsabile marketing SME di Vodafone Italia, in tema di Banda larga, Cloud e Mobile. Si continuerà con un focus sulla trasformazione digitale con Marco Brambilla, professore di Ingegneria del

Software e Web Science del Politecnico di Milano. Ci si soffermerà, inoltre, con un intervento di Mario Massone, founder di Forum UCC+Social, su come sia cambiato il modo di comunicare nell’era della rivoluzione tecnologica. Infine, un approfondimento di David Bevilacqua, Partner MAM sulle strategie da adottare nel mondo digitale.

La rivoluzione digitale ha cambiato per sempre il modo di vivere la quotidianità e gestire le relazioni, permettendo di concepire e creare nuovi prodotti e servizi, e ripensare il business della propria impresa. In questo contesto di grandi trasformazioni, le piccole e le medie imprese si trovano ad affrontare nuove sfide per la competizione, imposte da innovazioni e fenomeni come il Cloud, l’Internet of Things, il mondo Social, i Data Analytics e la globalizzazione. L’azienda si trasforma e deve affrontare il cambiamento come un’opportunità e non come un problema. La partecipazione al workshop è libera, previa iscrizione sul portale di Unindustria Como (<http://www.unindustriacomito.it/>).



L'incontro si tiene al parco scientifico tecnologico di Lomazzo

Lavori in casa, il bonus corre (+24%)

A gennaio-luglio investimenti agevolati a 16,1 miliardi, previsione di record storico a 29 miliardi per fine anno (+16%)

Giorgio Santilli
ROMA

I due bonus per i lavori in casa, quello del 50% per le ristrutturazioni e quello del 65% per il risparmio energetico, non si fermano, anzi corrono veloci. Nei primi sette mesi dell'anno il Fisco ha operato ritenute per 1060 milioni che corrispondono a un investimento agevolato di 16,65 miliardi, il 23,8% più del livello 2015. Il dato è contenuto nell'ultimo Rapporto dedicato all'impatto degli incentivi fiscali da Servizio studi della Camera e Cresme. Il Rapporto, che è stato commissionato dalla commissione Ambiente della Camera, entrerà nella documentazione ufficiale dell'indagine conoscitiva che la commissione sta svolgendo.

Nel documento è contenuta anche una previsione per l'intero anno 2016, acura del Cresme, sulla base dei dati di luglio: l'Istituto di ricerca si attende 17 milioni di domande complessive (1,39 milioni per le ristrutturazioni edilizie e 328 mila per il risparmio energetico) per un investimento complessivo di 29,2 miliardi (comprensivo dell'Iva) che segnerebbe il record storico assoluto dopo i 27,9 miliardi del 2013, 12,8, 4 miliardi del 2014 e 12,5 miliardi del 2015.

Il successo straordinario dell'incentivo fiscale non è dato solo dal valore assoluto degli investimenti, che rappresentano il 60% del totale degli investimenti in recupero abitativo e il 42,5% del totale della spesa per recupero edilizio in senso lato (compresi gli stabilimenti produttivi e gli edifici pubblici), ma anche da altri due parametri fondamentali: il numero delle domande presentate, che dal 1998 a fine 2016 supera i 14,3 milioni, dando il segno di un'agevolazione largamente diffusa e molto ben nota ai cittadini (se si considera la stima Istat di 25,9 famiglie, le domande presentate sono pari al 55%); il numero degli occupati che equivalgono a 29 mila posti di lavoro nel 2016 e a un totale di 146 milioni di posti di lavoro cumulati negli anni 2011-2016.

Un aspetto interessante del rapporto è quello dell'impatto sui conti dello Stato, considerando che i due bonus sono leve fondamentali su cui il governo e il Parlamento intendono agire nella legge di Bilancio, prorogandoli e potenziandone la capacità di intervento su condomini e su attività di prevenzione antisismica.

Dalla relazione si evidenzia

LE DOMANDE PRESENTATE
Nel 2016 stimato l'arrivo di 1,7 milioni di domande. Dal 1998 sono 14,3 milioni le richieste di agevolazione presentate dai cittadini

quindi che quello del bonus non è solo un costo per lo Stato. «La valutazione dell'impatto economico della spesa sostenuta nei diciannove anni che vanno dal 1998 al 2016, utilizzando il procedimento di stima per l'intera durata degli incentivi fiscali in termini di defiscalizzazione, vale a dire dal 1998 al 2016 - afferma una sintesi del Rapporto - evidenzia come il costo per lo Stato, dovuto ai minori introiti

conseguenti agli incentivi, ipotizzando che gli aventi diritto beneficino interamente degli incentivi nel corso del tempo, ammonta a 108,7 miliardi di euro (5,7 miliardi di euro l'anno), mentre il gettito fiscale e contributivo in base alla legislazione fiscale vigente, se tutto si svolgesse con regolarità, sarebbe pari a 89,8 miliardi di euro (4,7 miliardi di euro annui). Il saldo totale sarebbe quindi negativo per 18,9 miliardi di euro, pari a poco meno di 1,0 miliardo di euro medi annui ma allo stesso tempo sarebbero stati attivati tra pubblico e privato 27 miliardi di euro di lavori, 12,5 miliardi di euro di lavori all'anno».

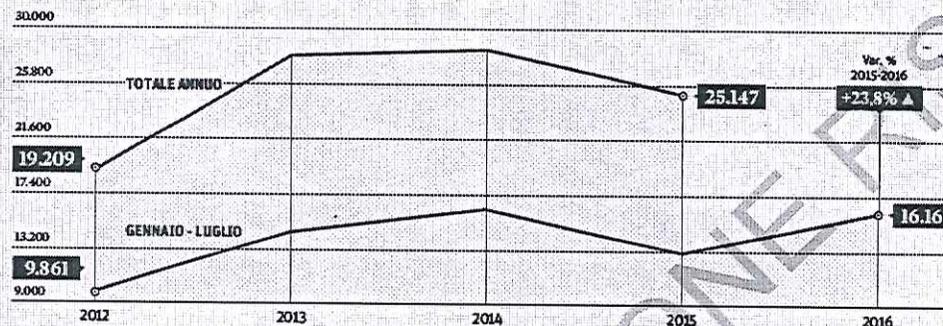
Non finisce qui. «Considerando che lo Stato incassa i proventi spettanti nell'anno di esecuzione dei lavori, e distribuisce la maturazione dell'incentivo nell'arco di tempo di dieci anni, introducendo nella riflessione elementi di natura finanziaria ed attuariale, l'esito della valutazione cambia e si trasforma da negativo a positivo o neutro. Infatti attualizzando i valori in gioco per il periodo in esame, si evince come la politica di incentivazione edilizia e energetica abbia generato per lo Stato, una plusvalenza di 0,3 miliardi di euro».

La Ragioneria generale potrebbe fare obiezioni formali a questo conto, utilizzando parametri di legge. Resta il punto fondamentale e sostanziale da cui non si può sfuggire: questo è fisco che ha creato sviluppo, ha evitato una crisi ancora più grave del settore edile e alla lunga produce un beneficio anche per i conti dello Stato in termini di imposte incassate e soprattutto di attività economiche che restano in piedi e, per questa strada, potrebbero essere rilanciate. Una conclusione di cui sono ormai convinti anche al ministero dell'Economia come dimostra che proprio il Mef sta studiando, insieme al ministro delle Infrastrutture, Graziano Delrio, l'ampliamento dello strumento.

Il treno degli incentivi

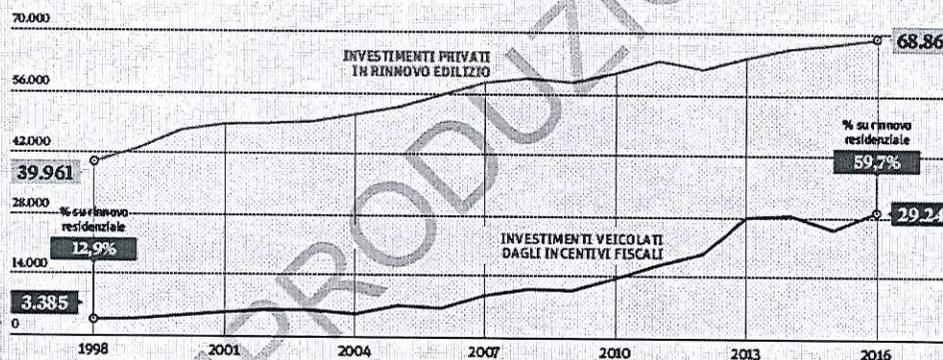
LA SPESA

Stima sulla base della ritenuta operata all'atto dell'accredito dei pagamenti con bonifici per beneficiare del bonus casa (recupero edilizio, riqualificazione energetica, acquisto mobili). In milioni di euro



GLI INVESTIMENTI

Spesa in rinnovo edilizio complessiva e incentivata. In milioni di euro a valori correnti



Fonte: Elaborazione Cresme su dati del ministero dell'Economia e delle Finanze

LA PAROLA CHIAVE
Bonus casa

«Il «bonus fiscale» per i lavori in casa è una detrazione Irpef prevista in due misure: 50% per lavori di ristrutturazione semplice e 65% per i lavori e impianti che producono risparmio energetico. I due bonus scadono a fine anno ma dovrebbero essere prorogati e forse allargati. L'agevolazione è nata nel 1998 con il Governo Prodi ed è sempre stata riformata sia pure con misure diverse nel tempo.

Verso la legge di bilancio. Realacci: trasformare uno strumento che ha funzionato in una politica

«Ora sismico, condomini e fascicolo del fabbricato»

ROMA

■ «I dati confermano che lo strumento degli incentivi fiscali al recupero edilizio e al risparmio energetico c'è e funziona bene. È di gran lunga la manovra anticiclica più importante di questi anni. Questo strumento ha accompagnato potentemente un cambio di pelle dell'edilizia che è passata dal nuovo al recupero del patrimonio esistente. Ora però, bisogna fare il salto di qualità e passare dallo strumento singolo a una politica integrata che favorisca soprattutto la prevenzione e il risparmio energetico. È il momento giusto e mi pare sia chiaro anche al governo». Ermete Realacci, presidente della commissione Ambiente della Camera, ha commissionato quel Rapporto del Servizio studi della Camera e Cresme che torna di grande utilità oggi che si discute di come ampliare e rafforzare i bonus fiscali con la legge di bilancio. C'è una larga convergenza, fra governo e Parlamento, sul fatto che l'incentivo fiscale abbia funzionato e debba essere rafforzato se si vuole passare a un fisco capace anche di promuovere lo sviluppo. Posizione su cui Pier Carlo Padoan ha portato anche il ministero dell'Economia, in passato molto più timido sulle potenzialità dello strumento.

«Mi sembra un passaggio importante - dice ancora Re-

alacci - che il governo abbia scelto il bonus fiscale come uno degli strumenti-chiave per fare prevenzione antisismica con il programma Casa Italia. Lo sosteniamo da tempo. Ovviamente per funzionare, in caso di lavori impegnativi come quelli di messa in sicurezza sismica, c'è bisogno che l'incentivo si estenda all'intero edificio e ai condomini e che copra un periodo

di lavori più lungo di un anno. Penso anche che la detrazione del 50% andrebbe estesa alle spese che il proprietario dovrà sostenere per il fascicolo del fabbricato. In questo modo diamo subito un segnale concreto che si vuole andare nella direzione giusta. Perché non c'è dubbio che una buona politica di prevenzione ha bisogno anche di diffusione di conoscenza. Conoscenza sullo stato del patrimonio edilizio e conoscenze professionali diffuse che siano capaci di intercettare l'innovazione tecnologica che pure sta trasformando questo settore». È quella che Realacci chiama «mobilitazione delle intelligenze e delle competenze, necessaria per far davvero funzionare un piano di prevenzione che deve cambiare anche culturalmente l'Italia». Ai bonus fiscali - e al nuovo «sismabonus» che prende corpo - l'obiettivo di dare gambe a questo progetto articolato e diffuso sul territorio.

Una politica complessiva che via via dovrà integrare anche la messa in sicurezza - dice Realacci - rispetto ad altri rischi e pericoli, come quello dell'amianto, e che ovviamente dovrà avere come perno anche il risparmio energetico cui sta lavorando anche il ministero delle Infrastrutture.

G.Sa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SCONTO ESTESO



Il bonus per l'antisismica

■ Il presidente della commissione Ambiente della Camera, Ermete Realacci (foto), sostiene da tempo l'importanza del bonus fiscale come strumento chiave per la prevenzione antisismica. Per Realacci perché funzioni, in caso di lavori impegnativi come quelli di messa in sicurezza sismica, c'è bisogno che l'incentivo si estenda all'intero edificio e ai condomini e che copra un periodo di lavori più lungo di un anno

L'ANALISI

Giorgio Santilli

Fisco «buono» per lo sviluppo, ora il governo lo rafforzi

Gli ultimi dati aggiornati sui bonus fiscali per i lavori in casa confermano - come non smette di sottolineare il presidente della commissione Ambiente della Camera Ermete Realacci - che quello strumento fiscale creato nel 1998 dal governo Prodi e rafforzato negli ultimi tre anni è uno straordinario strumento anticiclico e di sostegno alla domanda edilizia. È, però, anche qualcosa di più: è il volto buono del fisco capace di sviluppo che arriva nelle case degli italiani e che gli italiani apprezzano. Oltre 14,3 milioni di domande significa che metà delle famiglie italiane o direttamente o indirettamente ha avuto a che fare con questo credito di imposta. È entrato nel tessuto sociale. Non c'è cittadino che non lo conosca e una larga quota ne ha usufruito. È uno straordinario messaggero di quello che il Fisco può fare se cambia verso e si sposta dalla parte del cittadino.

Un messaggero capace di arrivare così capillarmente sul territorio è un'occasione da non perdere per un governo che si vanta di aver ribaltato anche l'impostazione europea della politica economica, volendo premiare investimenti e crescita a dispetto dell'austerità.

Il punto è che questo strumento ha funzionato benissimo, ma è rimasto piccolo. Ha favorito solo microinterventi. Tanti ma micro. Per coglierne tutto il potenziale bisogna farlo crescere, farlo diventare

adulto. D'altra parte festeggia 18 anni e può diventare maggiorenne anche nel contributo alla crescita del Paese.

Per far questo serve eliminare alcuni limiti che lo hanno frenato finora. Consentire anche agli incapienti di usufruirne, consentire di "scontarlo" in banca, poterlo trasferire all'impresa che realizza i lavori e anticipa il capitale a quei cittadini che non ce l'hanno, renderlo più selettivo quando si parla di risparmio energetico per alzare la qualità degli interventi, estenderlo all'intero edificio e al condominio, allargare la copertura a lavori complessi che durano più di un anno, stabilizzarlo per dare certezza a chi investe, consentirgli di passare dalla scala del singolo appartamento a quella di edificio e anche di quartiere usando come credito per progetti complessi, estenderlo alle attività produttive delle imprese, usarlo come strumento di prevenzione antisismica. Non scopriamo niente. A molte di queste cose il governo sta già lavorando.

Quello che però sembra utile oggi, giocando sempre sul sentimento antropologico che lega l'italiano alla casa, è trasformare tutto questo in una politica, in un piano ben visibile, in un messaggio nuovo.

In fondo è quello che il premier ha lanciato con Casa Italia parlando di prevenzione del territorio. È un aspetto centrale, certo, ma non il solo. Territorio e casa, insieme, un grande piano di cura dell'Italia e del patrimonio degli italiani che avrebbe il sicuro risultato di dare una spinta alla crescita. Ripartiamo dalle cose che funzionano. Per questo i dati sono importanti: certificano che qui l'investimento sarebbe sicuro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Prevenzione: le indicazioni dell'Isi (Ingegneria sismica italiana) sui lavori di adeguamento e miglioramento degli edifici

Riduzione del rischio, guida applicativa per intervenire sull'esistente (con i costi)

GIUSEPPE LAYOUR

Setti in calcestruzzo armato, incremento degli spessori degli elementi portanti, alleggerimento dei solai. E, ancora, ripristino delle murature, introduzione di diagonali di acciaio, installazione degli isolatori, cuscinetti o pattini che permettono di assorbire le vibrazioni.

La messa in sicurezza antisismica degli edifici, declinata in pratica, passa da questi interventi: sono tecnologie che agiscono incrementando la resistenza del fabbricato o limitando l'azione del sisma sulla struttura. E che hanno un prezzo: tra i mille e i duemila euro al metro quadrato, senza considerare il costo dell'intero ciclo di vita degli interventi, nel quale bisogna computare anche i danni che potrebbero derivare da un eventuale sisma. Con l'aiuto di Ingegneria sismica italiana, associazione che riunisce tutta la filiera dei professionisti che lavorano nel settore, abbiamo fatto un quadro delle possibilità oggi a disposizione e di quanto costa utilizzarle.

«Le normative - spiegano i membri del Consiglio direttivo di Isi: Andrea Barocci, Franco Daniele e Paolo Segala - suddividono gli interventi migliorativi in due tipi».

L'adeguamento consiste nel «realizzare una serie d'interventi e modifiche tali per cui la sicurezza dell'edificio esistente diventa almeno pari a quella di uno nuovo», mentre il miglioramento consiste nel «realizzare una serie d'interventi e modifiche che incrementano la sicurezza attuale, senza raggiungere quella minima per le nuove costruzioni». Per migliorare una struttura esistono due famiglie di interventi possibili. Quelli che agiscono sulla domanda, «cioè le azioni e gli effetti indotti dal sisma sulla struttura», e quelli che agiscono sulla capacità «degli elementi strutturali di farvi fronte senza danneggiarsi». Anche se «spesso un buon risultato si ottiene dalla combinazione di queste due tipologie».

L'elenco, comunque, è molto lungo. Alla seconda famiglia appartiene l'introduzione di setti in calcestruzzo armato, «che aumentano la rigidità e la resistenza della struttura». Sono sostanzialmente dei nuovi muri, anche esterni rispetto a quelli esistenti, che servono a sostenere meglio l'edificio. È possibile, poi, incrementare lo spessore degli elementi portanti (solitamente i pilastri) per renderli più resistenti, o ripristinare le armature, inserendo barre di acciaio nelle parti nuove. Nel caso di edifici in muratura è possibile il ripristino, operato sostituendo parti vecchie o danneggiate (magari pietre) con mattoni moderni. Op-

IN SINTESI

I principali interventi (i valori indicati sono a cura di Isi e Anidid)

- 1.2.000 EURO A METRO QUADRATO
Costo di riferimento per un fabbricato residenziale
- 20 EURO A METRO CUBO
Setti in calcestruzzo
- 35 EURO A METRO QUADRATO
Rafforzamento di un solaio
- 100 EURO A METRO QUADRATO
Rimozione e reinstallazione di impianti e finiture
- 150 EURO A METRO QUADRATO
(Si considera un solo piano)
Installazione di un isolatore
- 30mila EURO
Costo di un isolatore
- 810 EURO A METRO QUADRATO
Rivestimento dei pilastri in fibra di carbonio
- 400 EURO A ELEMENTO
Rivestimento dei pilastri in cemento
- 600 EURO A ELEMENTO
Rivestimento dei pilastri in acciaio

pure, si può ottimizzare la resa delle strutture migliorando le connessioni tra muri che, anziché essere semplicemente appoggiati uno accanto all'altro, dovrebbero essere incastrati tra loro. Ancora, per migliorare la risposta di pilastri e travi è possibile «l'introduzione di diagonali nelle strutture in acciaio per irrigidirle». In sostanza, nel quadrato formato da travi e pilastri

si inserisce una croce, che migliora la solidità.

Poi, si può agire sulla domanda, limitando l'azione del sisma. È possibile ridurre la «massa di piano»: si rendono, cioè, i tetti o i solai più leggeri, magari sostituendo quelli in cemento armato con strutture che contengano acciaio o legno. Ancora, c'è tutta la famiglia dell'isolamento che (in modo semplicistico può essere

pensato come mettere i pattini alla struttura in modo che il terreno si muova in modo (più o meno) indipendente da questa». Sotto la struttura vengono posti elementi, ad esempio dei cuscinetti, che assorbono le vibrazioni al momento della scossa: la tecnologia di isolamento più classica è fatta da elementi di gomma e piombo.

Queste sono, a grandi linee, le

tecnologie disponibili. Resta da affrontare il tema dei costi, sul quale si evidenzia un dato: al di là dell'intervento della struttura in sé, pesa molto l'impatto sull'agibilità dell'edificio.

Se, cioè, devo svuotare il palazzo per attuare la messa in sicurezza, tra gli elementi rilevanti andrà considerato anche il peso delle ristrutturazioni post adeguamento e il relativo disagio. Allora, spiegano da Ingegneria sismica, «in funzione delle condizioni dell'edificio ciascuna di queste tecnologie può essere migliore delle altre» perché «in linea di principio tutte queste potrebbero non necessitare particolari fermi nell'attività dell'edificio».

I setti, ad esempio, si potrebbero costruire fuori se c'è uno spazio sufficiente. L'intervento sui pilastri può essere attuato un appartamento per volta. L'isolamento sismico, se c'è un garage sotto il palazzo, potrebbe essere addirittura il più semplice, avendo accesso diretto alla base dell'edificio. Parlando di costi, poi, c'è da fare un'altra considerazione.

Per valutare l'impatto di un intervento antisismico bisogna considerare «il costo dell'intero ciclo di vita del bene stesso». In altre parole, non bisogna solo pensare al costo della posa in opera ma anche all'eventuale risposta al sisma, valutando prima quanto l'immobile dovrà essere riparato una volta danneggiato. «Si tratta di una analisi costi-benefici, un approccio serio al rinforzo sismico».

Quindi, una volta valutati i costi delle diverse tipologie di intervento, il committente dovrebbe anche chiedere al progettista di «simulare» su queste strutture il sisma e valutare i costi dei danni procurati. Detto questo, comunque, anche il costo vivo ha un suo peso. Per Ingegneria sismica italiana, l'ordine di grandezza dell'intervento su un fabbricato residenziale varia tra i mille e i duemila euro al metro quadrato. Poi, ci sono le elaborazioni di Anidid, l'associazione nazionale italiana di ingegneria sismica che aiutano a completare il quadro. I setti in calcestruzzo costano venti euro al metro cubo, il rafforzamento dei solai 35 euro a metro quadrato. L'installazione di un isolatore costa 150 euro al metro quadrato, considerando solo il piano su cui si agisce e non la superficie dell'intero palazzo; a questi vanno sommati i costi dell'isolatore, circa 30mila euro.

E, comunque, c'è da considerare il costo della rimozione e reinstallazione di impianti e finiture, per i quali bisogna considerare un costo orientativo di almeno 100 euro al metro quadrato. ■

Priorità su 5,5 milioni di edifici nelle zone in classe 1 e 2

In Italia, secondo i dati ufficiali più aggiornati - che sono quelli del censimento Istat del 2011 - risultano 12.187.698 edifici adibiti a uso residenziale per 31.208.161 abitazioni. Di queste, la netta maggioranza (il 53,7%), pari a circa 16,5 milioni di unità, hanno più di 40 anni (essendo state costruite prima del 1970). Un ulteriore 31% è stato edificato nel ventennio successivo (1971-1990) e il 7,4% nel periodo 1991-2000. Tra il 2001 e il 2011 è stato edificato il restante 7,9% del patrimonio abitativo. Nelle aree ad elevato rischio sismico vivono 21,8 milioni di persone (36% della popolazione), per un totale di 8,6 milioni di famiglie e si trovano circa 5,5 milioni di edifici tra residenziali e non residenziali.

Si tratta, pertanto - sottolinea l'Ance in un documento a cura dell'ufficio studi - di un patrimonio edilizio vetusto e per una quota rilevante (circa il 70% dei fabbricati) costruito prima dell'entrata in vigore della normativa antisismica (1974).

Uno stock vastissimo, cui si aggiunge un numero importante - anche se fortemente inferiore - di edifici pubblici. A cominciare dalle scuole. Più precisamente, segnala sempre

l'Ance, in Italia sorgono 64.800 edifici a esclusivo o prevalente uso scolastico (91,4 milioni di mq complessivi, in media 1.410 mq per edificio). Anche in questo caso, il grosso del patrimonio ha una età avanzata: un edificio su dieci è stato realizzato prima del 1919 e complessivamente oltre il 60% prima del 1971. Oltre 24 mila scuole (37%) si trovano in aree a elevato rischio sismico. Gli ospedali nel territorio nazionale sono circa 5.700 (44,2 milioni di mq, in media 7.776 mq per edificio). Le strutture esistenti nelle aree a rischio sismico sono 1.822. Quasi il 45% dell'intero patrimonio, pari a 11.470 edifici tra scuole e ospedali, si trova nelle regioni del Sud e il 22% al Centro. Più contenuto è il patrimonio esposto a rischio al Nord. Come è evidente, la dimensione del campo di intervento è colossale. Le aree a elevato rischio sismico sono circa il 44% della superficie nazionale (131 mila kmq) e interessano il 36% dei comuni (2.893). Un serio piano di intervento sull'esistente non può ignorare questi macro numeri, ma deve anche circoscrivere le priorità sulle quali concentrare le risorse. ■

M.Fr.

Il testo all'esame del Consiglio dei lavori pubblici

LA MAPPA DEL RISCHIO

L'ultima classificazione sismica del 2006, in base alla pericolosità

Classificazione sismica, arriva la «patente» per gli edifici

Il metodo di valutazione consente di individuare il grado di rischio sismico degli edifici. Sono previste sei classi, indicate con lettere (da "A" a "F"). L'esame può riguardare edifici sia pubblici che privati, sia abitativi che non residenziali. Il meccanismo sarà agganciato agli incentivi del sismabonus

DI GIUSEPPE LATOUR

Le linee guida per la classificazione sismica degli edifici sono pronte. Il lavoro dei tecnici, realizzato per conto del ministero delle Infrastrutture, ha messo a punto un sistema di catalogazione dei fabbricati che consentirà di fotografare immediatamente qual è il grado di rischio in caso di terremoto.

Un po' come avviene oggi per la certificazione energetica, con sei classi e lettere che vanno dalla A alla F. Ora il documento, dopo mesi di rallentamento, è stato ripreso dai tecnici di Graziano Delrio, che ha chiesto anche al Consiglio superiore dei lavori pubblici di pronunciarsi sull'argomento. Sarà usato come base per due partite strategiche del prossimo futuro: la mappatura degli edifici esistenti e la nuova versione potenziata dei bonus fiscali per la messa in sicurezza dei fabbricati, da rifinire con la prossima legge di Stabilità.

Anche se non sono ancora definiti i confini del suo utilizzo, che si intreccia anche a un'altra questione: il fascicolo di fabbricato. Alla definizione della classificazione ha lavorato, su mandato del ministro, una commissione di esperti, guidata dal provveditore alle Opere pubbliche di Lombardia ed Emilia Romagna, Pietro Baraton e composta principalmente da professori universitari. Il lavoro, per la verità, è andato avanti tra accelerazioni e ripartenze per molto tempo, dal momento che questo sistema di classificazione era stato richiesto già dall'ex ministro Maurizio Lupi. All'epoca, però, l'obiettivo era impiegarlo per le detrazioni. Obiettivo che, con il passare dei mesi, aveva perso praticabilità. Così, era arrivata la scelta di elaborare una linea guida che prescindesse dall'utilizzo successivo: una volta approvata, il Mit avrebbe deciso come impiegarla. Ora che il lavoro è sostanzialmente chiuso e c'è la volontà politica di utilizzarlo, è possibile finalmente dire come funzionerà. Al centro di

tutto c'è il concetto di Expected annual loss, il costo medio annuo da sostenere per riparare i danni e coprire le perdite causate da eventi sismici: in una struttura efficiente questo costo è trascurabile, nelle strutture più vecchie tende a salire, fino al momento in cui può essere più conveniente demolire e ricostruire i fabbricati. Utilizzando questo concetto, è stata creata una norma di pianificazione, che consente cioè di fare scelte basate sullo stato degli edifici esistenti. Le linee guida, nello specifico, introducono sei classi, dalla A alla F. E, in termini molto semplificati, serviranno a definire quando un edificio ha un rischio sismico più elevato, in funzione della sua capacità di non danneggiarsi troppo nel corso di un terremoto. Dopo il terremoto, il ministro ha ripreso la questione tra le mani, chiedendo alla commissione un aggiornamento del lavoro chiuso circa un anno fa.

E al Consiglio superiore ha domandato una sua pronuncia sulla delicata materia. Sarà completato nel giro di pochi giorni. Probabilmente già questa settimana dovrebbe arrivare un primo via libera, almeno della commissione. In attesa che il lavoro dei tecnici venga completato, resta da fare una valutazione politica. Le linee guida, infatti, si prestano a una mappatura del patrimonio esistente che possa dire su quali edifici è più urgente intervenire. E, allo stesso tempo, possono essere utilizzate da supporto ai nuovi bonus fiscali per la messa in sicurezza: ad esempio, sarebbe possibile concedere una premialità solo a chi riesce a guadagnare almeno una classe o fare uno sconto maggiore a chi ne guadagna due. Sul punto si concentrerà l'attenzione del Mit nei prossimi giorni. Anche alla luce delle risorse che saranno disponibili nella legge di Stabilità. Considerando, comunque, che la classificazione è ormai considerata strategica dall'esecutivo: la sua approvazione sarà rinvolta nel quadro del nuovo "Casa Italia". ■

■ Risale al 2003 la prima mappatura nazionale organica in base al rischio sismico, sulla base di studi ed elaborazioni recenti sulla pericolosità (a sua volta indicata con la probabilità statistica di terremoti su un arco di circa 50 anni). L'iniziale classificazione in base a tre zone di pericolosità è stata poi ulteriormente sviluppata in quattro zone. Il lavoro è stato soprattutto quello di tradurre l'elemento geologico sul piano amministrativo, tenendo conto del perimetro territoriale dei Comuni. La mappa è stata ulteriormente aggiornata da ciascuna Regione che, in alcuni casi, hanno classificato diversamente il proprio territorio, ad esempio adottando solo tre zone (zona 1, 2 e 3) e introducendo, in alcuni casi, delle sottozone per adattare le norme alle caratteristiche di sismicità.

Norme tecniche per le costruzioni, aggiornamento ancora in stand by

Nessuna accelerazione evidente. Ma, a questo punto, l'impossibilità di mettere a segno ulteriori ritardi.

Nonostante il terremoto del Centro Italia, l'aggiornamento delle norme tecniche per le costruzioni resta sullo stesso binario dove si trovava prima dell'estate. Significa che il ministero delle Infrastrutture è in attesa del visto definitivo di Viminale e Protezione civile.

Successivamente, trasferirà il pacchetto in Conferenza unificata con l'obiettivo di mandare tutto in Gazzetta ufficiale entro la fine dell'anno. La storia delle Ntc è nota. L'aggiornamento della versione del 2008, in vigore da luglio del 2009, è allo studio da marzo del 2010, sotto l'ex presidente Franco Karrer. Il lavoro era quasi completo a già a luglio del 2012, quando ha subito un rallentamento.

In quel periodo sono iniziati i contrasti su alcuni passaggi, come quello sugli edifici esistenti o sull'utilizzo di materiali innovativi. Che sono andati avanti fino a novembre del 2014, quando il Consiglio superiore ha portato al voto in assemblea il testo.

Da allora la bozza di decreto è nelle mani del Mit. Il problema fondamentale, in questa lunga fase di passaggio che porterà all'approvazione del testo, è che sia il ministero delle Infrastrutture che i dicasteri impegnati a dare il loro visto si sono trovati tra le mani due bozze: quella approvata a maggioranza dal Consiglio superiore e la versione alternativa non votata dal Cslp.

Quindi, il passaggio finale non è stata una semplice formalità, ma si è arricchita di riflessioni ulteriori, per capire i motivi della spaccatura all'interno dell'organo tecnico. A questo si aggiunge il cambio al vertice del ministero. L'arrivo di Graziano Delrio ha inevitabilmente allungato i tempi: la partita, tecnica e delicatissima, non è stata tra le sue priorità appena approdato a Porta Pia.

Detto questo, comunque, i segnali che arrivano adesso dal ministero sono molto chiari. La questione dell'aggiornamento delle Ntc, per via del terremoto, è passata in cima alla lista delle priorità. Difficile, quindi, che arrivino rinvii ulteriori rispetto ai tempi previsti in questi giorni. Trattandosi, però, di

un documento tecnico molto complesso, sono impossibili grandi accelerazioni.

Dal lato dell'ufficio legislativo del Mit, allora, sono già state concordate alcune modifiche richieste dal Viminale e dalla Protezione civile.

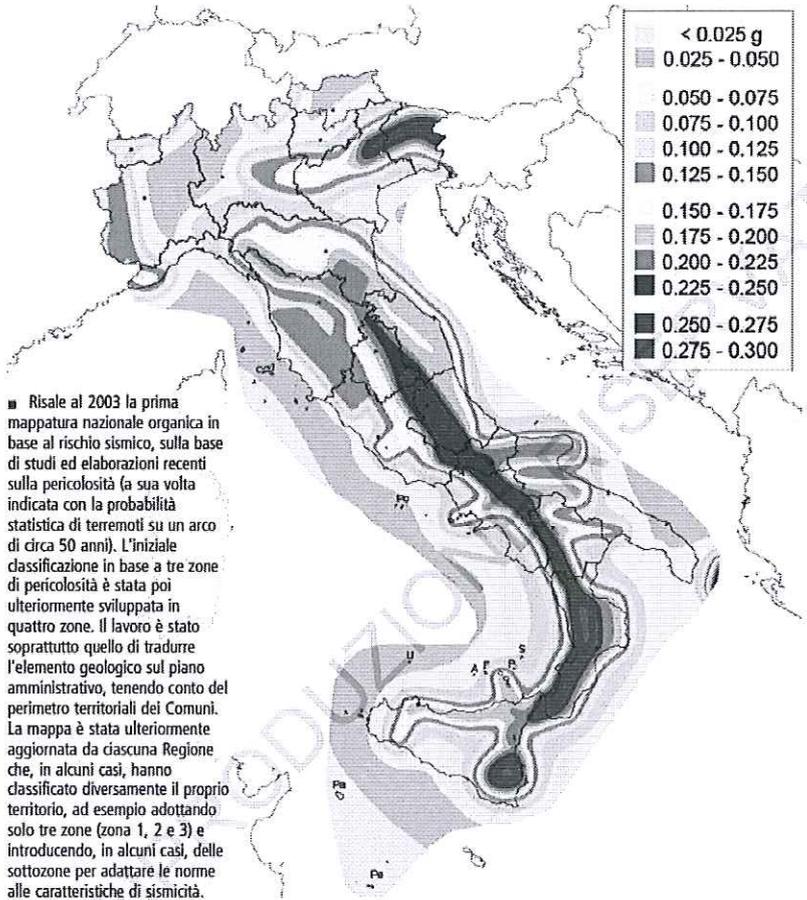
Il testo, opportunamente corretto, è in attesa del visto finale. Subito dopo si procederà alla stesura del decreto, che andrà in Conferenza unificata, presumibilmente entro la fine del mese di settembre.

Considerando qualche ulteriore richiesta di modifica, l'obiettivo è arrivare alla pubblicazione entro fine anno, tra ottobre e novembre. In contemporanea sarà pubblicata la circolare interpretativa del Consiglio superiore dei lavori pubblici, alla quale sta lavorando il presidente Massimo Sessa.

Il lavoro dei tecnici, su questo fronte, è quasi completo. In questi giorni ci saranno le ultime riunioni. L'obiettivo del Cslp è portare nelle mani di professionisti e imprese un pacchetto completo, pronto all'uso, entro la fine dell'anno. Arrivati a questo punto, sono difficili altri ritardi. ■

G.La.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



© RIPRODUZIONE RISERVATA

De Vincenti: Rimborsi a tutti quelli che hanno subito danni - Giovanni Azzone (Polimi) project manager di «Casa Italia»

Prevenzione, il piano nazionale parte dal sismabonus del 65% potenziato

di M. FRONTERA e G. LATOUR

Dopo la fase della prima emergenza - che, come è stato riconosciuto in modo trasversale - è stata gestita in maniera ottimale dal capo della Protezione civile, Fabrizio Curcio, si cominciano a chiarire i contorni dell'intervento nelle aree colpite dal sisma del 24 agosto nella cosiddetta fase "intermedia" e poi della successiva ricostruzione.

Una prima indicazione importante è arrivata dal sottosegretario alla Presidenza del Consiglio Claudio De Vincenti, che la scorsa settimana alla Camera, in una audizione presso le commissioni

Ambiente e Lavori pubblici di Camera e Senato - ha anticipato l'intenzione di risarcire tutti quelli che hanno avuto danni. E intanto anche Vasco Errani - nominato Commissario per la ricostruzione sempre la scorsa settimana dal Consiglio dei ministri - sta muovendo i primi passi (si veda articolo in basso).

De Vincenti ha messo in fila molti numeri, ricordando le 294 vittime (di cui 285 identificate), i 386 feriti, e soprattutto le 238 persone salvate dalle macerie.

La macchina della Protezione civile ha allestito una disponibilità di posti che continua a essere superiore rispetto alla domanda: 6.316 posti in tenda, di cui 4.013 effettivamente occupati.



■ Vasco Errani

Non sarà un commissario calato dall'alto. Decisioni condivise con Regioni e Comuni

La protezione civile ha strutturato l'intervento emergenziale in tre delibere principali con deroghe al codice appalti legate alle fasi immediatamente successive alla catastrofe e per la successiva gestione delle macerie.

Non è però ancora stato definito l'esteso perimetro del "cratere" che sarà il riferimento obbligato per le fasi degli aiuti alla ricostruzione. Anche se, sul punto, De Vincenti ha assicurato che «chi ha subito danni potrà chiederne il riconoscimento, anche se si trova fuori dal cratere».

Lo schema immaginato dal Governo per gestire la ricostruzione prevede un periodo di affiancamento tra la Protezione ci-

vile e il commissario Errani, per dare continuità alla "fase due" rispetto all'emergenza. «Non sarò un commissario calato dall'alto», ha chiarito subito Errani, spiegando che l'attività commissariale sarà all'insegna della condivisione e della collaborazione istituzionale. E ha sottolineato: «Sarà salvaguardata l'identità dei territori, non esiste un modello Emilia o un modello Friuli, l'unico modello è il territorio, la sua identità e la sua vocazione». L'ex governatore dell'Emilia Romagna si è anche smarcato dalle polemiche politiche: «Non avrei mai accettato di fare il commissario in chiave di dialettica tra maggioranza e minoranza nel Pd: ora non sono un uomo del Pd, sono un uomo delle istituzioni».

In prospettiva è emerso un grande spirito di collaborazione tra le parti. Da registrare, in questo senso, le parole del presidente della commissione Lavori pubblici del Senato, Altero Matteoli che ha confermato la disponibilità di Forza Italia («a collaborare con il Governo») anche se ha sottolineato la mancata consultazione per la scelta del commissario.

Apprezzamento è arrivato anche dal segretario generale della Fililea Cgil, Alessandro Genovesi, che ha espresso condivisione per «lo spirito e il metodo messi in campo». Le linee generali

della ricostruzione, in questo senso, sono già chiare: «Noi dobbiamo ridare una prospettiva alle comunità, facendo presto, bene e in trasparenza», ha detto De Vincenti. Per questo, «abbiamo recepito l'esigenza delle comunità locali che i loro abitati siano ricostruiti dove sono», cercando di «ricostruire anche le condizioni di vita» già con le abitazioni temporanee.

In questo senso, sarà fondamentale avviare l'anno scolastico «il più presto possibile». Ma anche «ricostruire il tessuto produttivo e non solo i centri abitati».

«Per costruzioni nuove o ristrutturazioni abbiamo già nome tecniche importanti», ha spiegato il sottosegretario in tema di prevenzione. Più complesso il tema dell'adeguamento dell'esistente. «Non è impossibile ma richiede tecnologie più sofisticate». In questa direzione guarderà "Casa Italia", il piano annunciato da Renzi. Sempre la scorsa settimana il premier ha affidato la gestione del piano "Casa Italia" al rettore

del Politecnico di Milano, Giovanni Azzoni, per il quale ha parlato del ruolo di "project manager". «"Casa Italia" - ha detto Renzi parlando al Forum Ambrosetti a Cernobbio - è un grande progetto organico sul futuro del Paese, che vuole dire prevenzione anti-sismica, ma anche del dissesto geologico, ma anche della banda larga e le piste ciclabili in un modo diverso in cui sono pensate fino ad oggi».

Sul fronte più immediato, l'attesa è per la rimodulazione degli sgravi del 65%, rendendo il bonus per gli adeguamenti di più facile applicazione per incipienti e condomini. Sul punto, il presidente della commissione Ambiente della Camera, Ermete Realacci ha sottolineato che oggi

«l'unica misura esistente che aiuta gli interventi antisismici per i privati è l'estensione dell'ecobonus alle zone 1 e 2, ma è insufficiente e non riguarda gli edifici nel loro insieme». Per questo bisogna lavorare a «una detrazione che divenga un sismabonus». ■



■ Claudio De Vincenti

La ricostruzione deve riguardare il tessuto produttivo locale e non solo i centri abitati

Piano Ance per la prevenzione: detrazione totale per le diagnosi

Detrazione fiscale al 100% per il costo della diagnosi statica - obbligatoria - di edifici, pubblici e privati, nelle aree a maggior rischio sismico (zone 1 e 2). E "sismabonus" del 65% per singoli e condomini "potenziato" da due novità: un mix di sostegni e contributi (per affrontare il forte esborso iniziale) abbinato a un periodo inferiore agli attuali dieci anni per recuperare la detrazione.

È quanto propone l'Ance in vista del piano di prevenzione a lungo termine "Casa Italia", annunciato dal premier all'indomani del terremoto. L'Associazione dei costruttori, sta calcolando esattamente anche il perimetro prioritario di intervento, che globalmente riguarda oltre 5,7 milioni di edifici, tra pubblici e privati, residenziali e non. Di questo insieme, il 90% sono case: 914mila edifici residenziali nei 705 comuni in zona 1 (massimo rischio sismico) e 4,2 milioni di edifici nei 2.202 comuni in zona 2 (ma in quest'ultimo caso manca il numero della città di Roma, in corso di indagine, il cui territorio interessa due zone di rischio).

Quella dell'Ance è la prima proposta strutturata e con un supporto di numeri aggiornati, alla sollecitazione

"ecumenica" del premier, Matteo Renzi, per condividere un piano di prevenzione di lungo termine e respiro nazionale.

Tra le altre cose, l'Ance chiede un termine, congruo ma definito, per la messa in sicurezza: massimo 10 anni per le costruzioni in zona 1, e massimo 20 anni per quelle in zona 2. L'inadempienza può essere sanzionata con il divieto di trasferimento dell'immobile. Per gli edifici commerciali a rischio, i costruttori suggeriscono la perdita dell'agibilità per chi non esegue la messa in sicurezza entro dieci anni. Nella lista si trova anche l'assicurazione obbligatoria contro il rischio di calamità naturali, estesa a tutto il territorio nazionale. Le proposte si leggono in documento prodotto da una commissione dell'Ance impegnata appositamente sulla prevenzione ma che formulerà proposte specifiche anche sulla fase della ricostruzione nelle aree danneggiate.

Le proposte Ance hanno l'obiettivo - proprio in vista dell'incontro con il premier sul "Casa Italia" - di aggregare in modo compatto, coordinato e collaborativo l'intera filiera delle costruzioni su una proposta condivisa. ■

Ricostruzione, asse con Anac e decreto entro un mese

Tre settimane, o quattro al massimo, per scrivere il decreto in cui precisare poteri e deroghe per gestire la ricostruzione e fissare tutti i paletti di trasparenza e legalità per i lavori, in forte sinergia con l'Anac.

Vasco Errani, subito dopo la nomina a commissario alla ricostruzione ha già anticipato le sue mosse da qui a un mese: entro tre-quattro settimane al massimo ci sarà un decreto legislativo che conterrà tutte le procedure, le deroghe, i poteri e le funzioni per mettere mano alla fase della ricostruzione.

L'obiettivo è accorciare il più possibile i tempi dell'avvio della ricostruzione senza aspettare la completa uscita della fase dell'emergenza. Emergenza, fase temporanea e ricostruzione non saranno rigidamente separate ma si snoderanno in contemporanea, grazie alla collaborazione istituzionale con i colleghi governatori e all'ottimo feeling con il capo della Protezione Civile. Non solo. Errani ha in mente di valorizzare soprattutto gli enti locali. Una parte - non facile - del lavoro sarà quella di rafforzare le strutture tecniche dei Comuni. L'idea di Errani è di lasciare

agli enti locali il ruolo di "front office" con la popolazione. La struttura commissariale - che Errani immagina snella - punterà proprio sul coinvolgimento dei Comuni e la catena di governo della ricostruzione, ha sottolineato, deve fare perno sui sindaci. La cosa più importante è tenere insieme la comunità: la comunità deve sapere che la risposta gliela sta dando il Comune, sia pure insieme alle regioni, alla Protezione civile e al commissario e al governo, ha detto.

C'è poi la sfida della fase intermedia. Un passaggio sul quale Errani non ha nascosto difficoltà. La prima difficoltà è di tipo meteorologico: già entro la metà di settembre le temperature nelle tendopoli si abasseranno per arrivare di notte molto vicine allo zero.

C'è poi un secondo aspetto, molto più delicato: quello dell'identità. Errani ha chiarito che prima di impostare piani di ricostruzione si deve capire qual è la volontà della popolazione, non solo rispetto alle case, ma anche e soprattutto rispetto alle attività turistiche e di allevamento che caratterizzano i comuni danneggiati. ■

M.Fr.

Il bando da 85 milioni riguarda il tratto tra Milano Nord e l'interconnessione di Lainate

Autostrade, quinta corsia sulla A8 Milano-Varese

DI ALESSANDRO ARONA

Non si vedeva da tempo un bando di lavori di Autostrade per l'Italia di queste dimensioni: 85,2 milioni di euro a base d'asta, appalto di sola esecuzione, per realizzare il 2° lotto dell'ampliamento a 5 corsie dell'autostrada A8 Milano-Varese.

In ottemperanza all'obbligo di affidare a terzi con gara il 60% (in valore) dei propri contratti di lavori, servizi e forniture, la società concessionaria del Gruppo Atlantia ha pubblicato l'avviso di gara (153-277400) sulla Gazzetta Europea e in contemporanea sul proprio sito (ricordiamo che il nuovo tetto dell'80% in gara, previsto dall'articolo 177 del Nuovo Codice, entrerà in vigore il 19 aprile 2018).

Il progetto per la quinta corsia della A8 tra la barriera di Milano Nord e l'interconnessione di Lainate (dove inizia la A9 Lainate-Como) era previsto nel IV° atto aggiuntivo di Autostrade per l'Italia del 2004, per un costo complessivo di circa 170 milioni di euro. Il 1° lotto (dalla barriera di Milano Nord fino all'area di servizio Villoresi), per 65 milioni di euro, è stato realizzato dalla società controllata Pavimental in meno di un anno, dopo le autorizzazioni ministeriali arrivate il 14 marzo 2014. Su quella tratta si registrano punte di traffico di 90mila veicoli al giorno. Il 1° lotto, già realizzato, comprendeva oltre la quinta corsia, l'eliminazione del vecchio svincolo di Arese e la contemporanea creazione del nuovo svincolo a sistema libero di Lainate-Arese.

Ora va in gara il secondo lotto, che ha per oggetto «lavori di ampliamento alla quinta corsia dell'A8 dalla barriera di Milano Nord all'interconnessione di Lainate, lotto 2, dal km 7+302,38 al km 9+990,62, ubicati sull'Autostrada A8 Milano Laghi».

L'importo a base d'asta è pari a 85.211.216,84 euro, Iva esclusa, di cui 6.056.940,86 per oneri di sicurezza nonsoggetti a ribasso.



La categoria prevalente è la OG3 (costruzione di strade, autostrade, ponti, viadotti, ferrovie, metropolitane), con importo 45,090 milioni di euro, con altre categorie sopra il milione la OG1 (edifici civili e industriali) con 1,146 milioni, e la OG10 (impiantistica) per 1,965 milioni.

La gara è a procedura ristretta (con prequalifica), e tra i requisiti è richiesta una cifra d'affari realizzata nel triennio precedente non inferiore a due volte l'importo a base di gara. Il criterio di aggiudicazione sarà ad offerta economicamente più vantaggiosa (in base a criteri indicati nel capitolato d'oneri).

Il 20 settembre è la scadenza per la domanda di partecipazione. Il tempo di esecuzione è previsto in 668 giorni (dall'aggiudicazione dell'appalto). I pagamenti all'impresa avverranno sulla base di stati di avanzamento lavori trimestrali.

Altri due bandi Anas in Gazzetta per affidare incarichi di progettazione con accordi quadro. Gli avvisi della società strade con questa novità contrattuale, introdotta per la progettazione dal Dlgs 50/2016, salgono a 8, per un valore totale di 28 milioni di euro di importo massimo. Questa volta l'Anas, con i bandi per gli accordi quadro, non affida il compito di completare i progetti dal livello esecutivo a quello definitivo,

né quello di fornire servizi specialistici. Ricordiamo infatti che i sei bandi precedenti, pubblicati a fine luglio, per un valore complessivo massimo di 28 milioni nell'arco di tre anni, riguardavano: quattro accordi per progettazione esecutiva di opere di ingegneria civile (5 milioni ciascuno, totale 20), divisi per area geografica (Nord, Centro, Sud, Isole) e due rispettivamente per servizi di prospezione geologica, geofisica e altri servizi di prospezione scientifica (5 milioni di euro) e l'altro, del valore di 3 milioni di euro, per rilievi topografici e misurazioni. I nuovi bandi, invece, due lotti per Centro-Nord e Sud-Isole, affidano a gruppi di progettazione esterni «la predisposizione di elaborati specialistici e di dettaglio e la redazione grafica di elaborati progettuali a supporto dei progetti interni». In sostanza, invece di affidare consulenze e incarichi caso per caso, l'Anas mette in gara contratti di servizio triennali, suddivisi per categorie. Per ogni area geografica, infatti, i lotti sono cinque, con importo massimo differenziato (ricordiamo che con l'accordo quadro si definiscono dei «tariffari», e un valore massimo, e poi si affidano singoli incarichi ai vincitori, con quel tariffario ed entro il massimo). ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Fondi privati a Nicotera e S. Stefano

Porti a Vibo e Messina

Project financing da 20 milioni per il porto di Nicotera. L'amministrazione provinciale di Vibo Valentia cerca investitori privati cui affidare la concessione della progettazione, costruzione e gestione di un porto turistico con servizi. L'investimento ha un valore di 19.980.000 euro, di cui 13.128.681 euro per lavori, 328.217 euro per oneri di sicurezza, 6.523.101 euro per somme a disposizione dell'amministrazione.

I servizi accessori prevedono distribuzione carburanti, banchina gommoni, rimessaggio, bar e spazi commerciali, officina.

I servizi complementari, se previsti nelle offerte dei concorrenti e nei relativi progetti preliminari e piani economici e finanziari, così da assicurare il giusto ritorno dell'investimento a carico degli stessi, riguardano attività commerciali e ristorative in coerenza con la vocazione di Nicotera alla dieta mediterranea e alla valorizzazione dei prodotti tipici per la realizzazione di un comparto per ristorazione, commerciale e servizi indicativamente dimensionato su una superficie netta di 1.500 mq. Pertanto, nell'ambito della propria offerta, è facoltà del concorrente presentare eventuali proposte in tema di attività complementari (servizi, commerciale, ristorazione). Le domande dovranno essere presentate entro il 5 dicembre.

In Sicilia maxiconcessione per il porto di Santo Stefano di Camastra. Il Comune messinese ci riprova con una nuova gara (già pubblicata e poi annullata nell'agosto del 2015) che prevede la costruzione e gestione per la realizzazione del porto turistico e delle opere connesse per un importo di 55,6 milioni. In particolare lo scalo marittimo potrà ospitare 749 posti barca suddivisi in 10 classi e sarà dotato di infrastrutture di collegamento quali strade e parcheggi, verde attrezzato.

L'articolazione delle classi dei posti barca è indicativa ed è possibile una sua diversa articolazione. Le opere proposte dal concessionario devono risultare compatibili e conformi, ai fini urbanistici e della concessione demaniale, alle previsioni del progetto preliminare esitato dalla conferenza dei servizi del 23 maggio 2013. L'avviso rimane aperto fino al 2 dicembre. ■

Al. Le.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



© RIPRODUZIONE RISERVATA