

ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

13 - 19 giugno 2016

Mercato immobiliare

A Como affitti in calo del 17%

Confronto tra il 2010 e il 2015

In Lombardia: Lecco -3,1%, Milano -17,5%

I numeri

Nel 2010 il canone di locazione medio era - sempre a Como - di circa 105 euro al metro quadrato. Somma che si è quindi abbassata del 17% in cinque anni. Le punte della ricerca elaborata da Nomisma segnalano Venezia -34% e Cuneo -30,6%

(f.bar.) Affittare una casa in città costa meno. Certamente non poco, ma rispetto al 2010 chi prende oggi in locazione un appartamento deve sborsare cifre inferiori rispetto a quanto accadeva prima dell'esplosione della crisi economica. A Como addirittura si registra un -17% nei canoni di locazione rispetto ai dati di fine 2010.

Il confronto tra quanto accadeva allora e il secondo trimestre del 2015 è stato elaborato da Nomisma per "Il Sole 24 Ore".

Risulta subito evidente, a livello generale, un andamento caratterizzato dal segno meno in nove capoluoghi di provincia su dieci, con le punte di Venezia (-34% di calo medio) e Cuneo (-30,6%).

Come si assesta, come detto, a un -17%. Nello specifico va spiegato come nel 2010 il canone di locazione medio fosse - sempre a Como - di circa 105 euro al metro quadrato. Somma che si è quindi abbassata del 17% in cinque anni.

Sul mercato hanno agito due forze contrapposte.

Se da una parte è cresciuto il numero di persone che cerca una ca-

sa in affitto, viste le difficoltà a ottenere un mutuo e a procedere con l'acquisto, dall'altra la crisi economica ha fiaccato la possibilità di spesa tanto per chi vuole comprare quanto per gli inquilini, che devono fare i conti con budget sempre più ridotti.

Chi ha a disposizione una casa da affittare probabilmente non è contento della situazione, ma nel contempo non può permettersi di lasciarla vuota, vista anche la stretta fiscale sul mattone.

Di conseguenza i proprietari hanno dovuto necessariamente abbassare i prezzi. «La perdita di capacità reddituale da parte delle famiglie è stata prevalente, e questo spiega perché i canoni siano diminuiti», conferma Luca Dondi, direttore generale di Nomisma. Infine guardando ai comuni lombardi vicini ecco qual è l'andamento. Lecco ha visto una diminuzione dei canoni molto più contenuta (-3,1%), mentre Varese ha fatto segnare un -8,5%. In linea con Como c'è Milano (-17,5%), mentre a Bergamo la flessione si è fermata al 12,3%.



Una veduta dall'alto di Como dove, in base a quanto risulta dall'indagine sugli ultimi 5 anni, calano gli affitti

Focus Casa

Efficienza e risparmio

Il mercato immobiliare lungo le sponde del Lario

Torna la voglia di casa sul lago ma i prezzi perdono un altro 2,2%

Perdono valore gli immobili del lago di Como. Se nella seconda parte del 2015 i prezzi e le quotazioni nelle principali località di lago sono in diminuzione dell'1,7%, lungo le sponde del Lario, invece, fanno anche peggio della media e i valori scendono fino a

perdere complessivamente un ulteriore -2,2%. Scendono i prezzi, ma questo dato, come risvolto positivo della medaglia, ha innescato un ritrovato desiderio di acquistare casa che si affacci sul lago e, in particolare, la domanda sta riguardando sempre più anche

la casa vacanza. I dati relativi alle compravendite effettuate tramite la consulenza delle agenzie Tecnocasa indicano, infatti, che la percentuale di chi acquista la casa vacanza è in aumento rispetto ad un anno fa. L'immobile si acquista non più solo per viverlo, ma anche

come forma di investimento. Le tipologie maggiormente richieste sono il trilocale (43,0%) ed il bilocale (34,9%). Chi cerca la casa al lago quasi sempre apprezza uno spazio esterno (balcone, terrazzo oppure un giardino) e possibilmente la vista panoramica.

Impianti dei condomini Bolletta, addio millesimi

Efficienza energetica. Entro questo fine anno tutti i palazzi con sistema termico centralizzato dovranno cambiare: le multe fino a 2.500 euro

COMO

SIMONE CASIRAGHI

Si spengono i caloriferi, ma per gli impianti termici non scompaiono gli adempimenti. Anzi, per i condomini che ancora non hanno provveduto a mettersi in regola, questa estate è una sorta di ultima occasione per intervenire, approfittando del fermo delle caldaie. E in media, secondo un'analisi di Rete Irene, il network delle imprese lombarde attive sul fronte della sostenibilità, sarebbero oltre la metà dei palazzi con riscaldamento centralizzato a non essere ancora fuori legge.

E non sono poche le novità. La prima, per esempio, è che dal primo gennaio 2017 si darà l'addio alla bolletta del riscaldamento suddivisa per millesimi. E nei condomini la bolletta si pagherà in base ai consumi reali. Entro il 31 dicembre di quest'anno però tutti i condomini con impianto centralizzato sono obbligati a installare sistemi di contabilizzazione del calore: per chi non si adegua sono previste multe da 500 a 2.500 euro.

Non si può aspettare

L'obbligo deriva dal recepimento della direttiva europea sull'efficienza energetica, che intende ripartire la spesa per l'energia termica sulla base degli effettivi consumi misurati per ciascuna unità immobiliare, abbandonando definitivamente la logica della ripartizione millesimale.

Dal momento che questo tipo di intervento può essere ef-

fettuato solo con i generatori termici fermi, i giorni lavorativi utili per l'intervento sono circa 120, davvero pochi se si considera che occorre incaricare un tecnico specializzato per la redazione di una diagnosi energetica dell'edificio e di un progetto che assicuri la correttezza dell'intervento.

Opportunità di risparmio

Inoltre per tutto il 2016 gli interventi di efficientamento godono ancora di detrazioni fiscali al 65%, mentre a partire dal 2017 queste dovrebbero ridursi al 36%.

Al di là dell'obbligatorietà, la diagnosi energetica e la pro-

gettazione rappresentano una grandissima opportunità per affrontare in modo organico tutti gli aspetti legati non solo alla contabilizzazione, ma anche, e soprattutto, all'efficienza energetica nel suo complesso.

Infatti, la maggior parte degli edifici in Italia è stata realizzata almeno 50 anni fa, con impianti che oggi risultano obsoleti e inefficienti. Perché un intervento risulti efficace occorre valutare molteplici aspetti, partendo dalla necessità di pulire le tubazioni dalle incrostazioni, di sostituire filtri e pompe così come di riequilibrare la distribuzione del

calore generato dalla caldaia a seguito delle variazioni introdotte specie dalle valvole termostatiche. Ancor di più occorre verificare la convenienza della sostituzione della caldaia esistente con una di nuova generazione di gran lunga più efficiente.

L'argomento più spinoso resta sempre quello che tocca il portafoglio. L'installazione di un contabilizzatore e di una termovalvola costa in media dagli 80 ai 120 euro per ogni calorifero, più l'installazione del sistema centrale di raccolta e trasmissione dei dati e altri eventuali costi fissi che vanno ripartiti su base millesimale.

Efficienza a costo zero

Per quanto riguarda invece il risparmio, è difficile dare una stima univoca, ma l'esperienza dimostra che si può passare da un minimo del 7% fino addirittura al 60% della bolletta, soprattutto se si abbina alla contabilizzazione anche la sostituzione della caldaia ormai obsoleta.

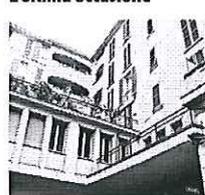
Non solo: efficienza come una ottima occasione per fare un buon investimento. Questo è uno di quei casi rari dove un obbligo normativo può trasformarsi in un reale beneficio per le nostre tasche nonché per l'ambiente in cui si vive. Nell'approfondimento della tabella qui a fianco, viene riportato il caso reale di costi e benefici di un condominio dove si è potuto ottenere fin da subito un vantaggio economico in bolletta senza dover investire un solo euro.



500
IL MINIMO DELLA SANZIONE
L'obbligo di installare le termovalvole, i nuovi strumenti di misurazione del consumo reale, scatta dal 1° gennaio 2017. Per chi non si adegua sanzioni da un minimo di 500 a un massimo di 2.500 euro.

60%
IL RISPARMIO IN BOLLETTA
Il risparmio basato sull'esperienza dimostra che si può passare da un minimo del 7% fino addirittura al 60% della bolletta, soprattutto se si abbina alla contabilizzazione anche la sostituzione della caldaia.

L'ultima occasione



La scadenza

Lavori entro il 31 dicembre 2016
Entro il 31 dicembre di quest'anno tutti i condomini con impianto centralizzato sono obbligati a installare sistemi di contabilizzazione del calore in ogni appartamento: per chi non si adegua e si mette in regola con le norme previste multe da 500 a 2.500 euro.



I costi

Spesa media di 120 euro

L'argomento più spinoso resta sempre quello che tocca il portafoglio. L'installazione di un contabilizzatore e di una termovalvola costa in media dagli 80 ai 120 euro per ogni calorifero, più l'installazione del sistema centrale di raccolta e trasmissione dei dati e altri eventuali costi fissi che vanno ripartiti su base millesimale.



I benefici

Sconti fiscali del 65%

Ulteriore agevolazione che va incontro a sostenere finanziariamente gli interventi è data dal fatto che per tutto il 2016 gli interventi di efficientamento godono ancora di detrazioni fiscali al 65%, mentre a partire dal 2017 queste dovrebbero ridursi all'aliquota ordinaria del 36%.



Confermata la ripresa delle compravendite In tre mesi: +20,6%

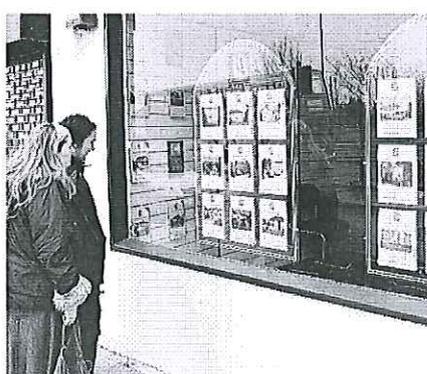
Il sentiment era nell'aria da oltre un anno. I primi dati registravano seppur debolmente la nuova aria che tirava e che spingeva i segni di una svolta. Ora la verifica reale arriva direttamente dal campo: i dati dell'Agenzia delle Entrate che analizzano l'andamento delle compravendite nelle grandi città italiane nel primo trimestre 2016 indica-

no che, a livello nazionale, le compravendite residenziali sono state 115.135 con un aumento del 20,6% rispetto allo stesso periodo del 2015. La crescita per i capoluoghi è del 22,9% contro una variazione del +19,4% per i comuni minori. Non solo: dalla stessa analisi sugli atti di compravendita, il ribasso dei prezzi, la maggiore disponibilità delle banche

ad erogare, i tassi ancora particolarmente vantaggiosi ed un ritorno all'investimento sono da considerarsi in questa particolare congiuntura i motori che hanno rimesso in moto il mercato immobiliare.

E tutte le principali città hanno mostrato volumi in aumento, in particolare Torino (+37,3%), Genova (+27,8%) e Milano (+26%). Con 6.564 compravendite, la Capitale è la città che fa segnare il maggior numero di transazioni.

Insomma, sono sostanzialmente conferme, ma importanti per il settore e tutta la filiera edilizia, quelle che arrivano per il mercato della casa. Oltre al valore assoluto, infatti, delle compravendite effet-



Mercato della casa in ripresa: confermata la svolta del mercato

tuate da gennaio a marzo 2016 gli italiani hanno acquistato, infatti, il 20,6% di case in più rispetto ai primi tre mesi del 2015. Ben oltre quindi le 95.455 del primo trimestre 2015. Un trend positivo che coinvolge l'intero settore immobiliare. Dagli stessi dati dell'Entrate, infatti, le transazioni di immobili sono aumentate del 17% se si comprendono uffici, negozi e magazzini. Per un totale di 244mila unità passate di proprietà. Lo stesso mercato delle pertinenze, in cui ricadono per la maggior parte cantine, box e posti auto, ha registrato un andamento molto positivo e di poco inferiore al dato generale, con un aumento di +17,3%.



Valutare gli interventi da mettere in cantiere
Perché un intervento risulti efficace occorre valutare la necessità di pulire le tubazioni dalle incrostazioni, di sostituire filtri e pompe così come di riequilibrare la distribuzione del calore generato dalla caldaia.

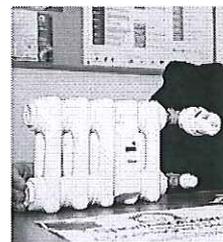


Metà dei palazzi dovrà mettersi in regola
La maggior parte degli edifici in Italia è stata realizzata almeno 50 anni fa, con impianti che oggi risultano obsoleti e inefficienti. Si stima che oltre la metà di questi palazzi sarebbe soggetta a questo nuovo obbligo per mettersi in regola

Addio millesimi, pago se consumo

Appartamento	Millesimi	Spesa energetica pre intervento	Spesa post contabilizzazione	Risparmio per sola contabilizzazione	Spesa con caldaia a condensazione	Rata ESCO	Nuova spesa energetica	Risparmio totale % anni da 1 a 7	Risparmio totale anni da 7 a 15
1	117,5	€ 1.246	€ 950	24%	€ 414	€ 420	€ 833	12%	67%
2	34,4	€ 365	€ 250	31%	€ 109	€ 123	€ 232	7%	70%
3	162,7	€ 1.725	€ 1.060	39%	€ 462	€ 581	€ 1.043	2%	73%
4	112,2	€ 1.189	€ 761	36%	€ 331	€ 401	€ 732	4%	72%
5	127,1	€ 1.347	€ 1.049	22%	€ 457	€ 454	€ 911	13%	66%
6	95,8	€ 1.015	€ 1.157	-14%	€ 504	€ 342	€ 846	27%	50%
7	52,3	€ 554	€ 522	6%	€ 227	€ 187	€ 414	21%	59%
8	69,4	€ 736	€ 687	7%	€ 299	€ 248	€ 547	20%	59%
9	96,1	€ 1.019	€ 1.317	-29%	€ 574	€ 343	€ 917	30%	44%
10	132,5	€ 1.405	€ 1.850	-32%	€ 806	€ 473	€ 1.279	31%	43%
TOTALE	1.000,0	€ 10.600	€ 9.602	9%	€ 4.183	€ 3.571	€ 7.754	17%	60%

Il piano dei risparmi



Il calcolo
Il vantaggio nel condominio

Per contabilizzare in maniera concreta e realistica i benefici economici di un condominio basta leggere la tabella, che riporta un caso concreto di contabilizzazione del calore e dei consumi, adottando il metodo nuovo, che abbandona il sistema dei millesimi dell'appartamento.

Ebbene, dalla colonna "Risparmio per sola contabilizzazione", la differenza di risparmio tra i condomini può essere molto significativa: addirittura, come in questo caso per i condomini 6, 9 e 10, alcuni condomini pagheranno di più rispetto a prima.

Questo succede di norma per le unità immobiliari poste al primo o all'ultimo piano: il vero motivo è che con la divisione in millesimi hanno pagato di fatto meno calore di quello realmente consumato.

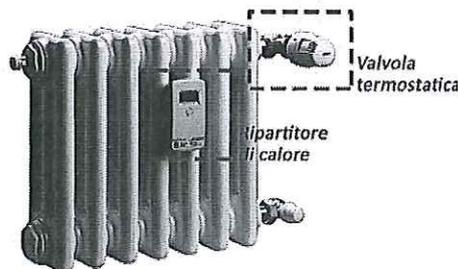
Valutare gli strumenti a disposizione

Ma tagliare costi e bollette è un compito da tecnici

Investire nell'efficienza energetica è spesso molto più conveniente di quanto si pensi, ma occorre sostenere un costo iniziale e avvalersi di competenze specifiche. Questo significa impostare il giusto approccio fin dall'inizio, soprattutto perché diversi sono i fattori che entrano in gioco. E una prima possibile soluzione è sviluppare un buon progetto che consenta infine di coinvolgere una

Esco, società specializzate non solo a realizzare impianti, ma anche a finanziarne l'opera facendosi ripagare attraverso un canone annuale per la durata di 5-7 anni. Di norma le Esco misurano l'intervento affinché questo canone sia ripagato interamente con i risparmi così che i condomini possano risparmiare da subito senza aver di fatto sostenuto alcun esborso. Alla cessazione del periodo

contrattuale, la Esco cede gratuitamente gli impianti e i condomini oltre al nuovo impianto si trovano un consistente risparmio in bolletta. L'esempio nella tabella riporta un caso reale di un edificio composto da 10 appartamenti dove i condomini hanno introdotto la contabilizzazione del calore, installato le valvole termostatiche, riequilibrato l'impianto di distribuzione del calore e sostituito la caldaia esistente: il tutto per una spesa di circa 27.500 euro, di cui per la sola contabilizzazione e regolazione circa 5.500 euro. Ciò ha



consentito un risparmio sulla bolletta energetica del 9% solo per la maggiore consapevolezza dei propri consumi. Risparmio che sale al 61% sommando i risparmi prodotti dalla nuova caldaia. Di fatto però i condomini una volta definito il progetto, i suoi costi e ritorni economici, sono stati in grado di contrattare con una Esco che infine ha concordato di sostenere tutti i costi ripagandosi con un canone di circa 4.900 euro annui per sette anni. Nonostante il costo del canone, i condomini sono comunque riusciti a mantenere un risparmio globale del 5%.

«Troppo cemento, dateci un taglio»

Erba. Dopo la Provincia anche l'Arpa regionale invita il Comune a ridurre l'impatto della variante urbanistica «Il consumo di suolo è stato ridotto ma è meglio riqualificare gli edifici dismessi». Dubbi su ospedale e Lambrone

ERBA

LUCA MENEGHEL

Ci sono troppe costruzioni all'orizzonte per una città che da quindici anni ha un trend di crescita demografica prossimo allo zero. A scriverlo è il dirigente dell'Arpa **Elisa Nava**, in forze al dipartimento di Como e Varese dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente, chiamata a esprimere un parere sulla variante al Pgt proposta dall'amministrazione di **Marcella Tili**. Dopo le critiche da parte della Provincia di Como, ecco dunque i suggerimenti della Regione che invita a rinunciare al cemento per riqualificare l'esistente in centro e nelle frazioni.

Mercato in calo

«Dal momento che il trend di crescita demografica di Erba dal 2001 a oggi risulta prossimo allo zero - si legge nella relazione dell'Arpa - si osserva che la capacità insediativa del piano risulta sovradimensionata rispetto alle previsioni di incremento della popolazione». Insomma, la variante al Pgt preparata dall'amministrazione prevede troppe costruzioni (tra edifici residenziali e nuove strutture di vendita) rispetto alle prospettive di aumento dei residenti in città; il rischio è che troppi appartamenti e negozi finiscano invenduti.

Più interessate, nota il dirigente dell'agenzia regionale, sarebbe «considerare un piano che eliminasse tutti gli ambiti di trasformazione del suolo libero, puntando tutto sulla rigenerazione urbana». Nessuna costruzione da zero, insomma, ma riqualificazione dell'esistente: un modo per valorizzare anche «la struttura policen-

trica della città e rafforzare le identità locali, contrastando lo spopolamento dei centri storici esterni (ovvero delle frazioni, ndr)». L'Arpa invita anche a trovare soluzioni per incentivare la messa sul mercato delle abitazioni non occupate.

Rispetto al parere presentato dalla Provincia di Como qualche settimana fa, molto critico, la relazione dell'Arpa non può essere considerata come una bocciatura.

L'agenzia regionale - a differenza di Villa Saporiti - riconosce che «la variante ha senz'altro diminuito il consumo di suolo», stralciando o riducendo diversi ambiti contenuti nel Pgt del 2010. Le osservazioni, insomma, sono piuttosto dei consigli all'amministrazione comunale, chiamata a delineare il futuro urbanistico della città.

I problemi naturalistici

Entrando nello specifico dei progetti più attesi, i tecnici dell'Arpa - come avevano fatto i colleghi della Provincia di Como - invitano a riflettere sull'allargamento del parcheggio davanti all'ospedale Fatebenefratelli: ci troviamo infatti in un'area «adiacente al torrente Bova, che presenta aspetti di grande interesse naturalistico da tutelare».

Da valutare con attenzione anche «le effettive esigenze di ampliare servizi esistenti o di realizzarne di nuovi laddove tale strategia implica nuovo consumo di suolo: ad esempio l'ampliamento del centro sportivo del Lambrone», che potrebbe allargarsi nei prossimi anni in terreni confinanti ceduti da privati in cambio della possibilità di edificare nuovi negozi in viale Prealpi.



Il centro sportivo del Lambrone, una delle aree che potrebbero essere ampliate nei prossimi anni



Il sindaco Marcella Tili

L'INTERVISTA MARCELLA TILI.

Il sindaco di Erba ribadisce la validità dello strumento urbanistico: «Sarà approvato entro la fine dell'anno»

«Grazie dei consigli Ma andiamo avanti»

Dopo il parere della Provincia di Como è arrivato quello dell'Arpa.

Sindaco Marcella Tili, siete preoccupati a fronte dei rilievi dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente, che invita a evitare nuove costruzioni?

Non siamo per niente preoccupati, come non lo eravamo a fronte del parere provinciale,

per un motivo molto semplice: questi non sono giudizi o pagelle, sono contributi di cui terremo conto. In questa fase Regione Lombardia, Provincia di Como e Parco Valle Lambro - che ha presentato una relazione molto favorevole - non sono giudici, ma colleghi che siedono al nostro stesso tavolo per arrivare a una variante migliore possibile.

Dunque terre conto almeno in parte delle loro osservazioni?

Certo, queste osservazioni servono proprio per mitigare eventuali criticità ambientali. Tutti gli enti ci hanno detto di fare attenzione a un aspetto piuttosto che a un altro, ma una cosa deve essere chiara: al di là dei dettagli, nessuno ha criticato l'impianto generale della variante che resta saldo.

L'Arpa vi consiglia di evitare nuove costruzioni, puntando piuttosto sulla riqualificazione degli edifici esistenti in centro e nelle frazioni.

Un consiglio che facciamo nostro. Da tempo stiamo recuperando edifici pubblici e continueremo a farlo, abbiamo messo in campo una serie di misure per favorire la rigenerazione dei nuclei storici intorno al centro; per

non parlare del futuro centro città che sorgerà intorno a via Fiume: sarà appunto il frutto della riqualificazione di vecchie industrie dismesse. Ma per rendere Erba sempre più un polo attrattivo non è sufficiente.

Al recupero dell'esistente bisogna affiancare il nuovo?

Certo. Dobbiamo offrire servizi e opportunità nuove per rendere Erba sempre più appetibile, invertendo così anche il trend di crescita di cui parlano i tecnici dell'Arpa.

Nessun intoppo sulla strada della variante, dunque?

Nessuno. Confermo che la adotteremo entro la fine di luglio per arrivare all'approvazione entro il 31 dicembre 2016.

L. Men.

Tangenziale, secondo lotto in 5 anni

La svolta. Incontro in Regione con un nuovo progetto: confermato il tracciato originario ma c'è una sola galleria. Costo stimato in 500 milioni, una società cinese interessata alla realizzazione e gestione dell'intera autostrada

GISELLA RONCORONI

Il secondo lotto della tangenziale di Como, dall'attuale svincolo di Albate fino al raccordo con la Lecco-Bergamo ha una possibilità di essere realizzato. Una rivisitazione del progetto originario è stata presentata nei giorni scorsi in Regione direttamente al presidente **Roberto Maroni** nel corso di un incontro organizzato dal sottosegretario **Alessandro Fermi**.

Da 800 a 500 milioni di euro

In pratica il tracciato rimarrebbe quello del progetto definitivo (già approvato dal Cipe nel 2009), ma si passerebbe da due canne (in pratica due corsie per senso di marcia in galleria) a una canna singola, cioè una sola galleria a doppio senso di marcia. In sostanza si passa da autostrada a superstrada, ma la possibilità di aggiungere una seconda galleria non si sacrifica poiché il progetto prevede che si possa realizzare eventualmente anche in un secondo momento.

Dalle stime effettuate il costo per la realizzazione del secondo lotto "ridimensionato" scenderebbe da 800 a circa 500 milioni di euro. Cifra, questa, compatibile, con la possibilità di investimento del gruppo cinese Shanghai Construction Group, interessato ad investire in Italia purché su opere cantierabili.

La Regione si è impegnata a fornire un parere nel giro di poche settimane in modo che, in caso di risposta affermativa, si possa partire. Servirebbero sei mesi per l'aggiornamento del progetto. Il 2017 sarebbe l'anno della gara per individuare il soggetto realizzatore e futuro gestore e, quindi, nel 2018, potrebbero partire i lavori per una durata di tre anni. Si sta analizzando

dal punto di vista legale la possibilità di uno stralcio da Pedemontana del primo lotto già realizzato (ma pagato per l'85% con fondi pubblici) in modo che si possa assegnare la gestione dell'intera tangenziale di Como una volta completata. Positivo il sottosegretario Fermi: «Vanno colte tutte le opportunità per sbloccare la situazione. Questa possibilità può riaccendere una speranza per realizzare il secondo lotto». Dal canto suo il presidente del comitato promotore della Varese-Como-Lecco **Tiberio Tettamanti** dice: «Serve la collaborazione di tutti perché siamo di fronte a un mosaico da mettere insieme. Questa potrebbe davvero essere la volta buona: iniziamo dal secondo lotto in modo da rendere serio anche il primo. Poi si faranno i raccordi».

Non solo cinesi interessati

Il presidente di Unindustria **Fabio Porro** dice: «Quando si parla del costo del lavoro, non possiamo omettere o non considerare le difficoltà di movimentare persone e merci. Abbiamo costituito e presidiamo il Comitato Varese Como Lecco. Ora abbiamo sottoposto a Maroni un nuovo progetto che finirebbe la tangenziale di Como: la sta valutando perché esistono già società disposte a farlo in cambio della gestione. Più di una. I cinesi, da una parte, ma ci sono anche una società europea e una italiana». E chiude dicendo: «Con questo studio grossolano che abbiamo rifatto pensiamo di spendere meno e completare la tangenziale. Non ci possiamo permettere di stare alla finestra. E confido che durante l'assemblea di Unindustria Como (martedì 21 a Villa Erba, ndr) Maroni ci risponda».



La conclusione del primo lotto nella zona dell'Acquanera ad Albate

Da Como a Varese in 30mila Basteranno venti minuti

La storia della Varese-Como-Lecco risale ormai a più di dieci anni fa. Con la presentazione del nuovo progetto alla Regione sono stati ridefiniti anche i flussi di traffico ipotetici e i tempi di collegamento. Per il momento il pro-

getto definitivo riguarda soltanto il secondo lotto della tangenziale, incluso nel sistema Pedemontana. Nel dettaglio attualmente tra Lecco e Como si muove giornalmente 27.400 veicoli impiegando un tempo compreso tra i 45 e i 90

minuti. Tra Varese e Como il flusso di auto è più consistente: 46.880 con un tempo di percorrenza compreso, anche in questo caso, tra 45 e 90 minuti.

Con l'autostrada completa si avrebbero 45mila veicoli al giorno tra Lecco e Como con un tempo di percorrenza compreso tra i 20 e i 30 minuti. Tra Varese e Como, invece, i veicoli che circolerebbero sono stimati in 60mila con un tempo di percorrenza di 20 minuti.



Fabio Porro



Alessandro Fermi



Tiberio Tettamanti

Ad effettuare l'intero percorso, tra Varese e Lecco, la stima parla di 30mila veicoli con una durata del viaggio di 45 minuti.

Impossibile, almeno per ora, sapere i costi che potrebbe avere l'autostrada per i singoli passaggi. L'idea, in prospettiva, è quella di renderla molto più appetibile dell'attuale primo lotto che, dall'introduzione del pedaggio, ha registrato un crollo verticale dei passaggi, calati addirittura del 70%.

Shanghai Construction, un colosso a livello mondiale

Gli investitori

I colossi cinesi cercano progetti cantierabili da realizzare e poi da gestire

Ad essere interessato alla realizzazione della tangenziale è il colosso cinese Shanghai Construction Group, colosso piazzato nel 2011 al sedicesimo posto a livello mondiale come azienda di costruzioni. Gran parte dello skyline di Shanghai porta la sua firma, su tutte la Shanghai Tower. Il gruppo

sta portando avanti una serie di progetti nel mondo, compresa una miniera d'oro in Eritrea. Ha già portato avanti progetti in oltre sessanta paesi e

Nella delegazione cinese che aveva visionato il progetto della Varese-Como-Lecco c'è un secondo colosso: The Power Construction Corporation of China, nota anche come Powerchina. È al 253esimo posto nella classifica delle aziende stilata da Fortune in base al fatturato. L'amministratore delegato Yan Zhiyong. Si tratta di una



La Shanghai Tower

delle cinque maggiori società dello Stato che producono energia. Si stima che Powerchina fornisca circa il 10% del consumo di energia elettrica dell'intero Paese.

La società investe anche nel settore delle costruzioni e delle energie rinnovabili, ha interessi in 27 province cinesi.

Quotata alla Borsa di Hong Kong, Powerchina ha un patrimonio di circa 70 miliardi di dollari e 200 mila dipendenti. Sta portando avanti 1565 progetti in 110 Paesi nei settori delle costruzioni.

Pa in difficoltà sulle nuove regole in assenza di una fase transitoria

Appalti, il codice azzera il mercato: a maggio -84,8%

Giù tutti gli enti: Anas e Ferrovie pubblicano in totale solo 11 gare

DI ALESSANDRO LERBINI

I dati di maggio del mercato dei bandi pubblici sono impietosi: -26,2% per il numero di gare e -84,8% per il valore delle opere rispetto allo stesso mese del 2015.

L'entrata in vigore del nuovo codice appalti, avvenuta lo scorso 19 aprile, ha paralizzato l'attività delle stazioni appaltanti. A pesare è stata soprattutto la mancanza di una fase transitoria che avrebbe dato un po' di respiro agli enti in questa delicata fase di rinnovamento normativo. Per far ripartire il settore ci vorrà ancora qualche mese, ma al momento i lavori pubblici stanno vivendo una fase di blocco quasi totale (anche nei primi giorni di giugno, infatti, permane lo stallo).

A fornire la fotografia del settore è il Cresme Europa Servizi che ha rilevato il mese scorso 993 bandi per 280,8 milioni contro i 1.346 avvisi (-26,2%) per 1,846 miliardi dell'anno prima (-84,8%).

Con questi numeri il mercato 2016 ha raggiunto nei primi cinque mesi 7.001 bandi (+1,2%) per 7,128 miliardi (-17,5%).

CLASSI D'IMPORTO

I cambiamenti normativi (no all'appalto integrato, obbligo di offerta economicamente più vantaggiosa sopra il milione di euro, commissioni di gara esterne) hanno coinvolto tutte le fasce d'importo dei bandi ma in maniera superiore quella oltre il milione di euro.

La fascia tra uno e cinque milioni ha totalizzato 45 bandi (-74%) per 78,8 milioni (-78%), tra 5 e 15 milioni sono stati indetti 6 avvisi (-78%) per 51,1 milioni (-79%), tra 15 e 50 milioni è stata pubblicata una sola

gara (contro le 4 di maggio 2015) dal valore di 27,2 milioni (-80%).

Nessun bando oltre i 50 milioni è uscito sul mercato mentre un anno fa le maxigare erano nove per 833 milioni complessivi.

Sommando tutti i bandi sopra al milione promossi a maggio, la differenza è ancora più eclatante: i 52 bandi per 157 milioni corrispondono a un calo del 76% per il numero e del 90% per i valori.

In calo anche le fasce sotto il milione: tra 150mila e 500mila euro sono state promosse 192 gare (-45%) per 53,8 milioni (-46%), mentre tra 500mila euro e un milione sono stati rilevati 59 avvisi (-66%) per 43,9 milioni (-66%).

ENTI APPALTANTI

Chi è riuscito a "svuotare" i cassetti prima del 19 aprile e a mandare in gara le opere con il vecchio codice non ha incontrato le difficoltà che stanno attraversando gli enti da diverse settimane.

La principale stazione appaltante italiana - l'Anas - il mese scorso ha indetto solo 6 procedure (50 in meno rispetto a maggio 2015) per appena 1,3 milioni (erano 60,2 milioni un anno fa). Al palo anche le Ferrovie con 5 avvisi (-64%) per 1,7 milioni (-98%).

Le amministrazioni comunali cedono nel periodo oltre 200 bandi (644 contro 846, -23,9%) per 460 milioni (120 milioni contro 581, -79%). Le aziende speciali hanno promosso 57 gare (-42%) per 52,6 milioni (-92%), Asl e ospedali 24 gare (-61%) per 1,7 milioni (-98%), l'edilizia abitativa ha mandato in gara 13 procedure (-66%) per 4,6 milioni (-77%).

MACROAREE

Il Nordovest (-4,7%) e il Nordest (-10%) hanno tenuto sul numero dei bandi ma hanno registrato perdite considerevoli nei valori (rispettivamente -78% e -83%).

Peggio hanno fatto le altre aree: nel Centro -23% per i bandi e -77% per gli importi, al Sud -40% e -92%, nelle isole -40% e -55 per cento.

LE GARE DI MAGGIO

Il bando più rilevante è quello di Bracciano ambiente che affida la concessione relativa alla progettazione definitiva, esecutiva, realizzazione e gestione di un ecodistretto in via Settevene Palo, località Cupinoro. L'operazione complessiva vale 338 milioni ma la quota lavori ammonta a 27,2 milioni.

La Commissione europea, Centro comune ricerche di Ispra (Varese) assegna i lavori di progettazione, installazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e verifica di impianti elettrici, di rilevazione incendi, regolazione e impianti speciali per il Centro. I lavori riguardano la fornitura e la posa in opera di materiali e impianti elettrici e reti di distribuzione elettrica, impianti di rilevazione incendi, di diffusione sonora, citofonia.

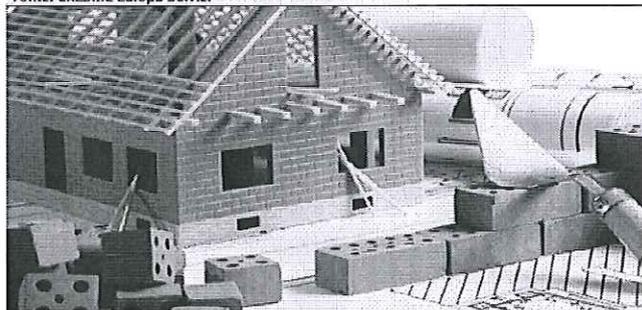
Sopra i 10 milioni anche il project financing per il servizio energia, gestione elettrica degli edifici, degli impianti, della rete di illuminazione pubblica del comune di Casteggio (Pavia), nonché della progettazione definitiva ed esecutiva e realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica mediante un contratto di rendimento energetico - finanziamento tramite terzi. Il bando ha un valore di 10,2 milioni. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN PICCHIATA ANCHE I COMUNI: -79%

Gennaio-Maggio 2015		
	N.	importo
Amministrazioni Centrali	299	1.063.532.263
Amministrazioni territoriali	6.198	6.131.170.404
di cui		
Comuni	4.031	2.415.828.459
Province	416	318.942.096
Regioni	120	82.004.919
Aziende speciali	543	1.859.488.925
Sanità pubblica	257	469.038.219
Edilizia abitativa	182	121.796.997
Università	79	218.118.747
Comunità montane e Unioni dei Comuni	77	28.098.131
Enti per l'industria	22	17.474.817
Consorzi di bonifica e miglioramento fondiario	44	25.200.403
Enti di Previdenza	16	42.102.666
Imprese a capitale pubblico	394	1.394.215.065
di cui		
Anas	251	205.828.919
Società miste Anas	1	2.075.397
Concessionari gestori rete autostradale	47	68.561.530
Ferrovie	68	1.037.227.771
Altri enti	10	13.123.368
TOTALE	6.917	8.644.143.766

Fonte: CRESME Europa Servizi



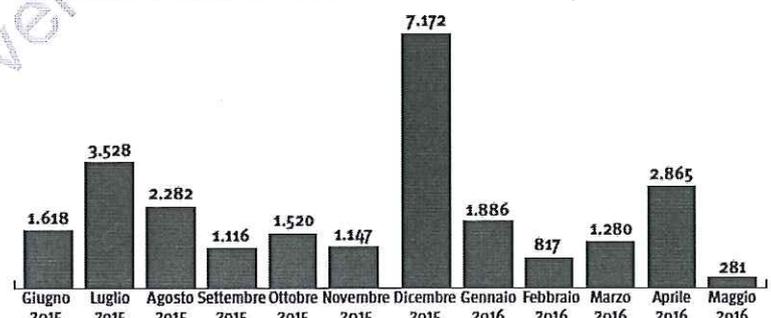
Il calo su base annua - Lieve crescita congiunturale

La crescita del lavoro non fa breccia nei cantieri Istat: -3,5% di occupati nel primo trimestre

Più lavoro, ma non nelle costruzioni. Dopo la gelata arrivata dai dati sulla produzione industriale che ha fatto segnare a marzo un calo dello 0,7% dell'attività nell'edilizia, arriva ora un nuovo dato tutt'altro che confortante per le speranze di ripresa. La crescita dell'occupazione segnalata ieri all'Istat - 242 mila occupati in più su base annua nel primo trimestre del 2016 (+1,1%) - rimane fuori dai cancelli dei cantieri. Spulciando tra le tabelle diffuse dall'Istituto nazionale di statistica si scopre infatti che per le costruzioni, anche dal punto di vista del lavoro, il primo trimestre dell'anno si è concluso con il segno negativo. Almeno rimanendo al riferimento dei confronti su base annua.

In base a questi dati (non stagionalizzati) l'Istat segnala che tra gennaio e marzo l'edilizia ha dato lavoro a 1 milione 402 mila addetti. Si tratta del numero più basso dal 2013 in poi (ultimo dato disponibile nelle tabelle Istat, 12 trimestri) e vale un calo del 3,5% rispetto agli occupati registrati nel primo trimestre del 2015. Allora l'Istat aveva contato 1 milione 454 mila lavoratori nei cantieri: il che significa altri 52 mila posti di lavoro persi nel breve giro di un anno. A confronto con il primo trimestre del 2013, quando gli occupati erano 1 milione 545 mila la flessione in termini assoluti è molto più pesante: si parla di 133 mila lavoratori in meno. Il calo tendenziale registrato nei primi tre mesi dell'anno è solo l'ultimo di un

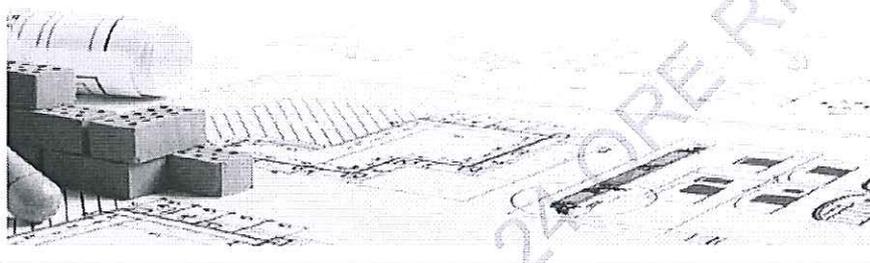
AD APRILE SPRINT PRE-CODICE Valore dei bandi di lavori, per mese (in milioni di euro)



Fonte: CRESME Europa Servizi

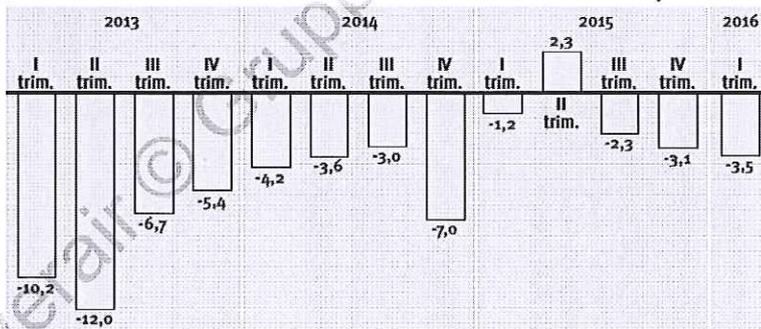
Numero e importo dei bandi

Gennaio-Maggio 2016		Variazione %		Maggio 2015		Maggio 2016		Variazione %	
N.	Importo	N.	Importo	N.	Importo	N.	Importo	N.	Importo
190	318.681.096	-36,5	-70,0	30	11.649.865	31	34.230.241	3,3	193,8
6.424	5.781.591.508	3,6	-5,7	1.234	1.595.633.542	925	218.730.674	-25,0	-86,3
4.101	2.065.604.768	1,7	-14,5	846	581.334.503	644	120.814.639	-23,9	-79,2
465	321.223.298	11,8	0,7	63	38.549.789	49	11.253.435	-22,2	-70,8
107	127.517.811	-10,8	55,5	29	24.745.790	17	2.573.635	-41,4	-89,6
509	1.595.630.683	-6,3	-14,2	99	674.187.918	57	52.616.969	-42,4	-92,2
267	487.502.493	3,9	3,9	62	102.446.957	24	1.700.428	-61,3	-98,3
197	168.349.413	8,2	38,2	39	20.536.005	13	4.616.029	-66,7	-77,5
83	85.289.870	5,1	-60,9	17	106.912.863	13	7.161.432	-23,5	-93,3
170	30.044.099	120,8	6,9	17	4.464.077	23	3.319.713	35,3	-25,6
19	39.118.864	-13,6	123,9	4	1.629.086	-	-	-100,0	-100,0
36	28.343.568	-18,2	12,5	18	4.343.436	8	1.669.808	-55,6	-61,6
15	13.112.566	-6,3	-68,9	-	-	8	1.157.556	-	-
353	986.023.719	-10,4	-29,3	80	238.289.542	23	21.155.422	-71,3	-91,1
175	371.176.772	-30,3	80,3	56	60.218.890	6	1.352.110	-89,3	-97,8
-	-	-100,0	-100,0	-	-	-	-	-	-
41	75.168.291	-12,8	9,6	7	18.719.404	-	-	-100,0	-100,0
93	490.748.830	36,8	-52,7	14	131.962.857	5	1.703.312	-64,3	-98,7
19	29.292.106	90,0	123,2	2	904.002	6	5.589.698	200,0	518,3
7.001	7.128.700.995	1,2	-17,5	1.346	1.846.476.950	993	280.863.591	-26,2	-84,8



UN SOLO TRIMESTRE POSITIVO

Istat: variazione tendenziale dell'occupazione edile



Fonte: Istat

lungo elenco di segnali negativi interrotto, negli ultimi 12 trimestri, soltanto dall'aumento del 2,3% degli addetti registrato dall'Istat nel secondo trimestre 2015.

«Il quadro è di una gravità assoluta - è l'allarme del presidente dell'Ance Claudio De Albertis - le costruzioni rischiano il default: chiedo al Governo di aprire subito un tavolo per ridiscutere tutta la politica del settore». A soffrire di più sono le partite Iva. Nel primo trimestre l'Istat ha contato 570mila lavoratori edili autonomi: un numero che vale un calo del 9,8% rispetto ai 632mila registrati nello stesso periodo del 2015. Si tratta di 62mila occupati in meno, solo in parte compensato dal contestuale

aumento degli occupati iscritti a busta paga dei costruttori. L'ultimo dato Istat segnala 832mila lavoratori dipendenti: 10mila in più degli 822mila contati un anno fa (+1,3 per cento).

Una nota positiva arriva dai dati destagionalizzati, utili a misurare l'evoluzione congiunturale dell'occupazione del settore: cioè il confronto tra trimestri consecutivi. In questo quadro l'Istat - depurando il dato dalle componenti stagionali - calcola in 1 milione 445mila gli occupati del settore, segnalando un aumento dell'1% rispetto agli addetti registrati nell'ultimo trimestre del 2015 (1 milione 430mila). ■ Mau.S.

Progetti, subappalti, criteri e commissari di gara

I quattro nodi che bloccano gli uffici gare

DI GIUSEPPE LATOUR E MAURO SALERNO

Un crollo clamoroso ma ampiamente annunciato. Il calo di poco inferiore all'84% del mercato, che diventa un -90% se guardiamo solo i bandi sopra il milione, era nell'aria da diverse settimane. Per la precisione, all'indomani della pubblicazione del Dlgs n. 50 del 2016 il cortocircuito in atto è diventato evidente, con il comunicato Anac che ha spostato in avanti di qualche ora (dal 19 al 20 aprile) il termine oltre il quale i nuovi bandi avrebbero dovuto rispettare le regole del neonato codice. Lì è stato chiaro che il mercato rischiava un impatto pesantissimo perché, con un tratto di pena, sono stati decisi i destini di procedure che valevano oltre mezzo miliardo di euro. Nei giorni successivi le Gazzette ufficiali si sono rapidamente prosciugate e il ritmo delle nuove pubblicazioni si è ridotto, in modo rapido e inesorabile.

I responsabili di questo stato di cose sono almeno quattro. Un effetto frenata è stato prodotto dalle nuove norme sull'appalto integrato: l'aggiudicazione contemporanea di progettazione ed esecuzione adesso è vietata. Per questo, chi si è ritrovato tra le mani un definitivo non ha avuto scelta e ha dovuto aspettare la redazione di un esecutivo. Un passaggio non semplice che richiede alcuni mesi e che, in alcuni casi, può produrre addirittura uno stop. Non è inusuale che le pubbliche amministrazioni non abbiano le risorse necessarie a completare la progettazione. In qualche situazione, allora, ci sono stati rinvii delle gare a data da destinarsi.

La seconda questione riguarda il pacchetto dell'offerta economicamente più vantaggiosa e dei commissari di gara esterni. Sopra il milione di euro il mercato ha, infatti, detto addio per sempre al prezzo più basso. Ma non solo: sopra i 5,2 milioni bisognerà anche passare dai commissari esterni indicati dall'Anac. La sfida non è semplice, perché bisogna capire come comporre bandi che prima le amministrazioni erano abituate a fare al massimo ribasso. Soprattutto, però, bisogna mettere a regime il sistema dell'albo nazionale Anac. L'Anticorruzione sta ancora lavorando sulle linee guida che scioglieranno i primi dubbi sul tema. In attesa che questo sistema venga completato, molte stazioni appaltanti sono rimaste ferme, per evitare pericoli.

Il terzo punto è legato al subappalto. L'articolo 105 del codice ha fissato al 30% la quota massima di importi che è possibile subappaltare, tenendo come riferimento il valore totale del bando e non più la categoria prevalente. Questo porta un effetto devastante in termini di composizione dei bandi, anche perché le offerte dovranno essere integrate con l'indicazione della tema di subappaltatori. E veniamo, così, all'ultimo problema: la documentazione di gara. Le amministrazioni, fino a poche settimane fa, potevano fare affidamento su moduli standard, da modificare a seconda delle diverse esigenze. Dalla fine di aprile hanno dovuto rifare tutto da zero, senza periodi transitori che gli permettessero di adattarsi poco alla volta alle nuove regole. L'ennesimo fattore di frenata.

Resta da capire quanto tempo servirà al settore per uscire da questa impasse. Se, infatti, qualche settimana di stop è fisiologica, un'eventuale conferma del blocco nei prossimi mesi sarebbe drammatica. Va detto che, almeno sulla carta, non ci sono segnali positivi. Tra gli operatori (sia imprese che stazioni appaltanti) domina una grande incertezza. Mentre i regolatori non stanno procedendo alla velocità attesa. L'Anac, dopo una grande fiammata iniziale, ha rallentato la sua corsa verso l'approvazione delle linee guida. Ce ne sono, infatti, sette ferme in attesa del via libera finale: alcune di queste stanno portando più problemi del previsto. Allo stesso modo, le tre nuove linee guida su Ppp, rating di impresa e illeciti professionali non andranno in consultazione prima della fine di giugno. Mentre non si hanno notizie dell'erede del regolamento appalti, affidato al ministero delle Infrastrutture in condominio con l'Anticorruzione. In generale, l'obiettivo di completare la prima fase di attuazione entro l'estate sembra difficile.

Dovrebbe servire a spazzare via le incertezze, ma almeno in una prima fase potrebbe generare ulteriore disorientamento, anche la maxi-rettificata che il Governo si prepara a pubblicare in Gazzetta Ufficiale per correggere gli errori materiali contenuti nella versione del Dlgs 50/2016 pubblicata il 19 aprile. Si tratta di decine di correzioni che riguardano non solo la presenza di refusi nel testo, ma, in qualche caso, anche di riferimenti errati a questo o a quell'articolo. Il punto è che - secondo indiscrezioni - ad andare in Gazzetta non saranno singole correzioni da apportare al testo, ma un testo rivisto e corretto per intero. In pratica il nuovo codice verrà completamente ripubblicato. In assenza di un'indicazione puntuale delle correzioni che saranno state apportate, non sarà facile scovare le modifiche, che in caso di revisione dei riferimenti interni, potrebbero risultare sostanziali e non semplicemente formali: a un testo che è in vigore da quasi due mesi. ■