

ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

21 – 27 novembre 2016

Como, il piano traffico non parte

Dopo i punti critici segnalati, l'assessore Gerosa riapre i termini. E dice: non mi candido

È rimasto l'unico punto di una certa importanza nell'agenda dell'amministrazione comunale, ma ora anche il piano traffico rischia di fermarsi.

Dopo essere stato elaborato dall'assessorato guidato da Daniela Gerosa e dopo essere stato esaminato dall'esecutivo, il piano con l'aggiornamento delle linee guida

è stato presentato nei quartieri per farlo conoscere ai cittadini e per raccogliere proposte e richieste. Si è aperto anche lo spazio temporale per le osservazioni e ne sono arri-

vate oltre cinquanta. Alcune molto significative, come quelle delle categorie economiche e quella dell'Asf, la società trasporti pubblici.

Molti i punti critici segnalati e

davanti alle osservazioni l'assessore Gerosa frena un po', riapre i termini per le istanze e annuncia: non mi candido come sindaco.

RONCORONI A PAGINA 13

Piano del traffico Dopo la pioggia di no il Comune rallenta

Viabilità. Arrivate finora 55 osservazioni al documento L'amministrazione riapre i termini fino al 12 dicembre
Gerosa: giusto ascoltare ancora le proposte della città

Il Comune toglie il piede dall'acceleratore e consente altre tre settimane di tempo per presentare osservazioni al piano del traffico.

È stata l'assessore alla Mobilità Daniela Gerosa a dirlo ieri mattina nel dichiararsi soddisfatta per le osservazioni (ben 55) arrivate a Palazzo Cernezzini.

Tante osservazioni presentate

Molte, in modo particolare quella depositata dalle associazioni di categoria, le critiche alla bozza finale del documento che contiene la riorganizzazione della mobilità cittadina. Si va dal girone a doppio senso alla rotatoria di piazza Del Popo-

«L'obiettivo è la condivisione, è un regalo importante per il futuro sindaco»

Tempi molto stretti, a rischio l'approvazione in consiglio

lo, e ancora dal semaforo in fondo alla Napoleona alle piste ciclabili, alla soluzione dell'incrocio tra via Bellinzona e via Per Cernobbio al lungolago chiuso.

«L'ascolto della città merita un approfondimento - le parole dell'assessore - L'approvazione del piano non può essere la sola preoccupazione e in questo momento prevale la voglia di ascoltare i pareri dei cittadini. Resta l'obiettivo di predisporre un piano del traffico ma non voglio porre limiti al confronto. È uno strumento per la città, uno strumento al servizio dei cittadini e visto che si è messo in moto un dibattito positivo penso valga la pena proseguire con il confronto»

Ecco allora che da oggi e fino al 12 dicembre sarà possibile far pervenire il proprio parere o via mail (all'indirizzo partecipazione@comune.como.it) oppure consegnando il proprio scritto direttamente all'ufficio Relazioni con il pubblico (cortile di Palazzo Cernezzini, via Vittorio Emanuele, lunedì, martedì, giovedì e venerdì 8.30-13.30, mercoledì 8.30-15.30). «È una cosa diversa dalle osservazioni (che si sono chiuse venerdì, ndr) - ha detto Gerosa - dalla Vas e da tutto il procedimento. Non bisogna mandare una pec, ma basta una mail oppure la consegna di un semplice foglio. L'obiettivo è un piano per la cit-

tà e condiviso dalla città: è un regalo importante per il futuro sindaco».

Il tempo passa e l'approvazione del piano del traffico da parte del consiglio comunale è sempre più difficile. Gerosa ieri ha ipotizzato la discussione in aula nel mese di marzo, ma non ha posto limiti temporali. Insomma, il documento arriverà certamente in giunta nelle prossime settimane (l'assessore ha parlato della fine dell'anno), ma poi inizierà l'iter consiliare. I mal di pancia interni alla maggioranza e i tempi risicati potrebbero però non portare all'approvazione del piano.

L'«approccio punitivo»

L'assessore ha risposto a chi parla di «approccio punitivo» alle auto del piano. «Hanno detto - le sue parole - che questo piano demonizza l'auto ma le priorità per noi sono la sicurezza, la qualità della vita e la qualità dell'aria, una migliore vivibilità degli spazi pubblici. Io penso che ciascuno debba essere libero di scegliere come muoversi e credo sia importante che ci sia una condivisione dei temi generali. La sicurezza è importante o no? La qualità dell'aria? Partiamo da qui e a quel punto potremo ragionare sulle singole soluzioni». Sui tempi, però, ci sono meno certezze.

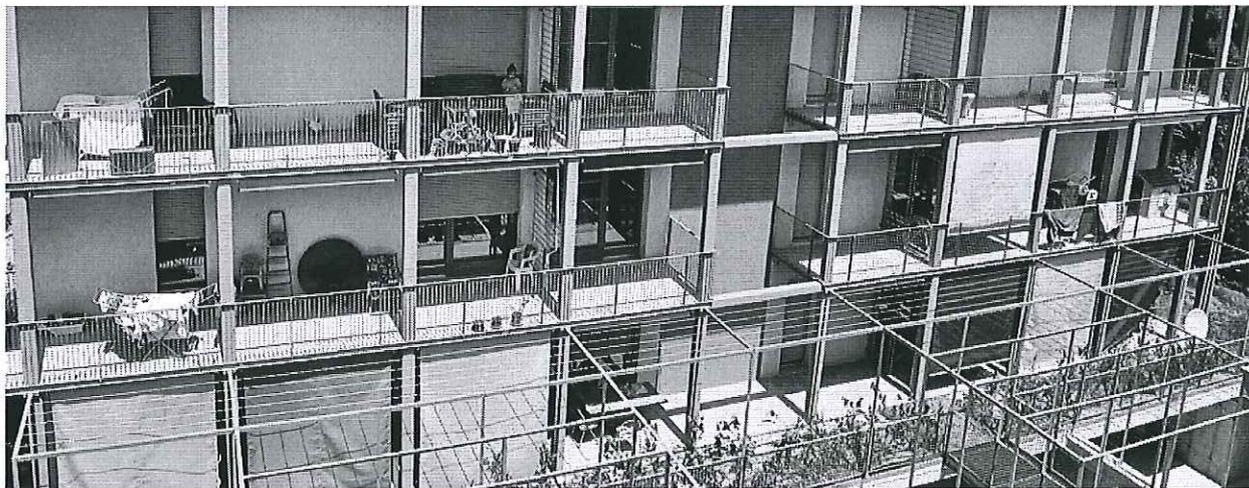
G. Ron.



La mobilità cittadina è sotto la lente del documento

Focus Casa

Gli strumenti innovativi



Nuda proprietà, cresce la formula anche per investire

Fenomeno in crescita. Nell'ultimo anno anche Como è stata coinvolta in questa dinamica del mercato: il ricorso alla nuova tipologia di contratto è aumentato del 21,7%

COMO
SIMONE CASIRAGHI
Sono aumentate le compravendite in provincia di Como, ma fra questi nuovi contratti emerge anche un altro fenomeno altrettanto in crescita: le compravendite di abitazioni con il ricorso alla formula della nuda proprietà. Un fenomeno che di regola è indicatore di dinamiche strettamente collegate alla crisi economica o a un forte e immediato bisogno di liquidità. Necessità e difficoltà economiche da un lato, ma anche vantaggi e opportunità dall'altro. È, infatti, questa la doppia faccia della nuda proprietà, fenomeno che negli ultimi cinque anni ha sempre registrato un incremento medio annuo di oltre il 10%. Anche Como è coinvolta da questo processo: nell'ultimo anno sono stati 227 i contratti di compravendita facendoci ricorso alla formula della nuda proprietà, contro i poco più di 170 dell'anno precedente. Un aumento del 21,7% che ha portato Como a un peso del 7% rispetto

all'intero fenomeno regionale. In Lombardia – con dinamiche differenti fra i vari capoluoghi di provincia – i contratti di nuda proprietà sono stati 3.622 con un aumento del 3,5%.

I muri restano di proprietà

Una modalità a cui si fa ricorso proprio perché consente ai proprietari di immobili di avere liquidità immediata e derivante dalla cessione dell'immobile, pur continuando a vivere nell'appartamento per il resto della propria vita, e a chi vuole investire nel "mattoncino" di acquistare immobili a prezzi

inferiori a quelli di mercato.

Secondo il Centro studi di Casa.it, portale specializzato nell'osservatorio del mercato immobiliare, anche nel 2016 è rimasto alto l'interesse per l'acquisto di abitazioni con questa formula, con una domanda cresciuta negli ultimi tre anni del +35%. Stabile invece il numero di proprietari che decidono di mettere in vendita l'abitazione con la nuda proprietà. Per quanto riguarda in particolare la Lombardia, è sempre in questi ultimi tre anni, la domanda è cresciuta del +38%.

Guardando quindi al 2015 su base dati dell'Agenzia delle Entrate-Omi, la Lombardia è prima per compravendite di abitazioni in nuda proprietà (3.622), pari al 16,8% del totale nazionale. Un dato in leggera crescita (+3,5%) rispetto al 2014.

Ma quali sono le motivazioni che spingono i proprietari a vendere la propria abitazione in nuda proprietà? "Sono diverse e toccano sia la sfera socio-economica

227

CRESCERE LA NUDA PROPRIETÀ
In un anno i contratti sono aumentati ancora fino a un +21,7%

Regole e vantaggi

- 1. Cos'è la nuda proprietà?**
La nuda proprietà è il valore dell'immobile decurtato dell'usufrutto. Quindi, vendere la nuda proprietà significa vendere il proprio immobile, ma tenendo per sé il diritto di viverci per tutta la vita.
- 2. I vantaggi per chi vende?**
Chi vende la nuda proprietà dell'immobile si riserva il diritto di abitare e godere l'immobile per tutta la vita, incassando subito un capitale che può aiutarlo a vivere meglio, in tranquillità, oppure aiutare i suoi figli, per esempio, a comprare una casa e avviare un'attività.
- 3. E per chi compra?**
Chi compra la nuda proprietà acquista un immobile oggi, a un prezzo agevolato, in base all'età dell'usufruttuario.

I conti in tasca

Come funziona la vendita della nuda proprietà



Che cos'è

Il proprietario cede la proprietà dell'immobile ma si riserva la possibilità di rimanervi ad abitare o per un periodo determinato o fino al suo decesso.



Chi la può vendere

Qualsiasi proprietario di immobili indipendentemente dall'età.



Spese

Nessuna, l'usufruttuario continua a pagare le imposte sull'immobile e le spese di manutenzione ordinaria.



Quanto si può ottenere

Una percentuale del valore della casa calcolata in funzione dell'età: oppure si può chiedere un vitalizio, soluzione sconsigliata fra i privati.



Che cosa possono fare gli eredi

Nulla se non ricorrono gli estremi della circoscrizione di incapace. Al decesso dell'usufruttuario la casa va all'acquirente.

che quella personale - afferma Alessandro Ghisoli, responsabile del Centro studi di Casa.it - . Chi decide di mettere in vendita la sua casa con la formula della nuda proprietà, nel 70% dei casi lo fa perché, trovandosi in difficoltà economica, ha la possibilità di avere liquidità immediata per mantenere un certo tenore di vita, nel 22% dei casi per far fronte ad esigenze legate all'avanzare dell'età o per sostenere i figli nell'acquisto della casa, e l'8% dei casi, non avendo eredi, decide di regalarsi una sorta di "pensione integrativa" per migliorare la qualità della propria vita".

Il prezzo favorevole

Accedere a casa in nuda proprietà sono soprattutto persone anziane (prevalentemente uomini nel 60% dei casi, con un'età vicina ai 70 anni) e offre un'abitazione fra gli 80 e i 100 mq, magari con pensioni basse e senza eredi, che, in tal modo, possono entrare in possesso subito di denaro contante, conservando al tempo stesso il diritto di abitare la casa (diritto di usufrutto) per tutta la vita o per un certo numero di anni da stabilirsi eventualmente alla stipula della compravendita. Il diritto di usufrutto può invece durare sino a un massimo di 30 anni nel caso il venditore sia una persona giuridica (ad esempio, una società).

Chi compra, quindi, può acquistare a prezzi decisamente più bassi del valore di mercato, che viene decurtato in base all'età del venditore secondo percentuali del ministero delle Finanze. E il fisco cosa ne pensa? L'usufruttuario è tenuto al pagamento degli eventuali lavori ordinari e delle imposte (ad esempio Imu e Irpef) statali, comunali, provinciali e regionali. Al nudo proprietario spettano invece le spese per lavori straordinari.



5 esempi concreti di vendita di nuda proprietà

Superficie immobile (in mq)	Valore di stima della casa	Età del venditore (anni)	Prezzo nuda proprietà	Sconto sul valore pieno
60	220.000	86	180.000	18%
45	100.000	73	70.000	30%
100	145.000	85	118.000	18%
190	190.000	85	180.000	18%
85	229.000	coppia 80 e 75	160.000	30%

Tangenziale monca, il caso in Regione Il consiglio alla giunta: faccia il progetto

La polemica

Emendamenti dell'aula per chiedere all'esecutivo di completare la progettazione entro sei mesi

Ieri in consiglio regionale è finito il caso del secondo lotto della tangenziale di Como che avrebbe dovuto essere progettato, invece è rimasto al palo.

Era stato il consigliere regionale leghista **Dario Bianchi** a sollevare la questione nei giorni scorsi: «Nel documento appro-

vato si dava tempo sei mesi alla giunta per provvedere alla progettazione del secondo lotto ma non è stato fatto nulla - le sue parole - speriamo che questa volta la volontà del consiglio sia rispettata». Bianchi ha già preparato un emendamento ad hoc con i colleghi **Francesco Dotti** (FdI) e **Daniela Maroni** (Lista Maroni). Ieri la discussione e il voto in consiglio. Ora il consiglio chiede alla giunta di completare la progettazione dell'opera in sei mesi. «La guardia resta alta - commenta Dotti - sul futuro del-

l'opera e il voto dell'aula lo ha ribadito. Ora vigileremo affinché le tempistiche vengano rispettate. L'indicazione del consiglio regionale e dei consiglieri espressione del territorio comasco è chiara».

Daniela Maroni in una nota scrive: «Ritengo quest'opera strategica per il territorio e non possiamo attendere ancora. La giunta deve prendere in considerazione la richiesta che arriva dal territorio. Il documento di economia e finanza regionale non può ignorare la nostra vo-

lontà». Dal canto suo **Luca Gaffuri** (Pd) dice: «Con questo emendamento (quello presentato a sua firma, ndr) si ribadisce la necessità di realizzare, in accordo con gli enti locali, il progetto del secondo lotto all'interno del completamento di Pedemontana e non, come è previsto dal progetto iniziale, come possibile pezzo dell'autostrada Varese - Como - Lecco che il territorio, a più riprese, ha detto che non vuole. Sottolineo, però, che questo stesso impegno era stato formulato un anno fa dal consiglio regionale ma da allora la giunta non ha mai dato seguito. Ad un anno di distanza ci troviamo allo stesso punto - e ancora una volta è chiara qual è l'indicazione del consiglio».

Il documento

Piano del traffico cittadino: proroga per le osservazioni L'approvazione si allontana

L'iter

● Il dibattito sul piano del traffico è iniziato nel maggio scorso

● In questi mesi, sono state presentate 55 osservazioni sul documento

● Fino al prossimo 12 dicembre è possibile presentare ulteriori contributi non più solo tramite la posta certificata ma anche inviando una mail all'indirizzo partecipazione@comune.como.it o consegnando la propria indicazione in un'apposita cassetta delle lettere all'Urp del Comune

L'assessore alla mobilità assicura che «i tempi per approvare il documento ci sono» ma al contempo proroga fino al 12 dicembre i termini per presentare eventuali osservazioni e, tra le righe, sembra dire addio al piano del traffico. «L'obiettivo resta arrivare in consiglio con il piano del traffico entro marzo, ma non mi voglio incaponire. Abbiamo realizzato un gran lavoro che non era stato fatto negli ultimi 15 anni e che comunque sarà un regalo per la prossima amministrazione, qualunque sarà», dice Daniela Gerosa.

Il confronto sul piano del traffico prosegue dal maggio scorso. L'amministrazione comunale ha ricevuto 55 osservazioni presentate da enti, associazioni di categoria, istituzioni e singoli cittadini. «È un contributo ricco e importante e sono contenta che tante persone abbiano voluto contribuire al dibattito, è un ottimo segnale - sottolinea Daniela



Gerosa, assessore alla Mobilità del Comune di Como. La città non era mai stata coinvolta in questo modo e voglio dire innanzitutto che daremo una risposta precisa e puntuale a ciascuna delle osservazioni».

Daniela Gerosa ha deciso inoltre di concedere altro

tempo per eventuali interventi. «Abbiamo ritenuto opportuno riaprire i termini semplificando ulteriormente la procedura per chi volesse intervenire sul piano del traffico - spiega l'esperto della giunta di Palazzo Ceruzzi - I contributi potranno essere pre-



Gerosa
Abbiamo
svolto
un lavoro
importante
che mancava
e sarà utile
comunque



Via Milano L'eventuale chiusura al traffico della via è uno dei punti sui quali si è aperto il dibattito

sentati fino al 12 dicembre prossimo, non più solo tramite la posta certificata ma anche inviando una mail all'indirizzo partecipazione@comune.como.it oppure semplicemente consegnando la propria indicazione in un'apposita cassetta delle lettere all'Urp, l'ufficio relazioni con il pubblico del Comune».

Tra le osservazioni già presentate sul piano del traffico, numerose sono altamente critiche e si fa riferimento in particolare a una sorta di «atteggiamento punitivo nei confronti degli automobilisti», che sarebbero penalizzati dall'amministrazione rispetto ad altre categorie. «Se c'è chi ha colto un approccio punitivo evidentemente non ci siamo espressi in modo abbastanza chiaro - precisa Gerosa - A ciascuno è garantita la libertà di scegliere con quale mezzo muoversi. Quello che abbiamo fatto in questi anni è stato pensato con l'obiettivo di migliorare la sicurezza, la qualità della vita e dell'aria. Abbiamo lavorato nell'interesse generale della città nel suo insieme, senza alcun pregiudizio contro le auto».

Approvare il piano del traffico prima della fine del mandato dell'attuale amministrazione, che terminerà il lavoro la prossima primavera, sembra sempre più una missione impossibile. «La scaletta prevista resta e i tempi per l'approvazione ci sono - ripete Daniela Gerosa - In ogni caso, la priorità è la partecipazione e condivisione. Abbiamo completato un'analisi dettagliata della situazione del traffico, un lavoro che non era stato fatto in precedenza e che comunque rimarrà e sarà un punto di partenza importante per qualsiasi intervento».

Parlando delle prossime elezioni amministrative, l'assessore alla Mobilità si limita ad «escludere in modo categorico una eventuale candidatura a sindaco». «Per il resto devo ancora decidere - aggiunge - L'impegno in questi anni è stato davvero molto gravoso e non so cosa farò».

Anna Campaniello

Stralciato dalla Varese-Como-Lecco

In Regione si torna a parlare del secondo lotto della Tangenziale



La Tangenziale di Como è rimasta "monca", ovvero limitata al primo lotto dell'autostrada

Torna sui tavoli della politica, quantomeno di quella regionale, la questione del secondo lotto della Tangenziale di Como, che pareva da tempo dimenticata. In un recente incontro sul Lario, il presidente di Pedemontana, Antonio Di Pietro, aveva gelato tutti, spiegando che del progetto non vi fosse traccia nello sviluppo futuro della rete autostradale.

Ieri pomeriggio, come detto, in occasione della votazione del Documento di economia e finanza regionale, sono stati approvati a larga maggioranza due emendamenti, uno del Pd e l'altro della maggioranza, che chiedono la modifica della variante urbanistica per la realizzazione del secondo lotto della Tangenziale di Como. Soddisfazione bipartisan è stata espressa dai consiglieri re-

gionali comaschi.

Luca Gaffuri, primo firmatario di uno degli emendamenti, commenta: «Abbiamo ribadito la necessità di realizzare, in accordo con gli enti locali, il progetto del secondo lotto all'interno del completamento di Pedemontana e non, come è previsto dal progetto iniziale, come possibile pezzo dell'autostrada Varese - Como - Lecco che il territorio, a più riprese, ha detto che non vuole».

«Lo stesso impegno era stato formulato un anno fa dal Consiglio regionale, ma da allora la giunta non ha mai dato seguito», conclude Gaffuri.

«Di certo la guardia resta alta sul futuro dell'opera e il voto dell'aula (emendamenti approvati a larga maggioranza) oggi lo ha ribadito. Ora vigileremo affinché

le tempistiche vengano rispettate. L'indicazione del Consiglio regionale e dei consiglieri espressione del territorio comasco è chiara», ha commentato **Francesco Dotti** (Fratelli d'Italia).

«Ritengo quest'opera strategica per il territorio e non possiamo attendere ancora i tempi della burocrazia - commenta invece il Consigliere Segretario Daniela Maroni - La giunta deve prendere in considerazione la richiesta che arriva direttamente dal territorio e dai suoi amministratori e spostare l'impegno sul nuovo capitolo. Il documento di economia e finanza regionale non può ignorare la nostra volontà». L'emendamento sottoscritto da **Daniela Maroni** era condiviso con il consigliere leghista, **Dario Bianchi**.

P.An.

Enti locali

Fusioni, negli ultimi 15 anni sono scomparsi 12 Comuni

Sette le nuove realtà amministrative, l'ultima è Alta Valle Intelvi

(m.d.) Voglia di fusione in riva al Lario. L'ultimo esempio è quello degli abitanti di Lanzo Intelvi, Pello e Ramponio Verna che domenica scorsa hanno approvato a larga maggioranza la fusione dei loro tre comuni in una nuova, unica, realtà amministrativa che si chiamerà Alta Valle Intelvi. Questo, infatti, è il nome scelto dalla maggioranza dei cittadini che si sono recati alle urne (le altre opzioni erano Belvedere d'Intelvi e Altopiano d'Intelvi). Nei tre comuni intelvesi ha votato il 52,5% degli aventi diritto; il 66% dei votanti (927 su 1.402) ha detto sì alla fusione.

Dalla mappa amministrativa del Lario altre tre realtà sono dunque destinate a scomparire per lasciare posto al nuovo comune di Alta Valle Intelvi. Negli ultimi 15 anni sono stati numerosi i casi di riorganizzazione degli enti locali della provincia di Como.

Nel 2002 dall'unificazione di Sant'Abbondio e Santa Maria Rezzonico è nato il comune di San Siro. Nel 2011 è stata la volta della fusione di Consiglio di Rumo, Germasino e Gravedona che hanno dato vita al nuovo comune di Gravedona ed Uniti, in Altolago.

Due anni fa, nel dicembre del 2014, sono state costituite tre nuove realtà amministrative: Colverde, fusione di Drezzo con Parè e Gironico; Tremezzina, comune sorto dall'unificazione di Ossuccio, Lenno, Mezzegra e Tremezzo; Bellagio, nato dall'unione della Perla del Lario con Civenna.

Dal prossimo anno, inoltre, diventerà operativa anche la fusione per incorporazione di Cavallasca nel comune di San Fermo della Battaglia (che manterrà questo nome), votata dalla maggioranza dei residenti che si sono recati alle urne il 9 ottobre scorso.

Facendo i conti, in 15 anni la mappa del Lario ha perso 12 comuni, visto che alle 19 realtà originarie si sono sostituiti presto 7 nuovi comuni (in un paio di casi mantenendo la denominazione iniziale): San Siro, Gravedona ed Uniti, Colverde, Tremezzina, Bellagio e, ultimi in ordine di tempo, San Fermo della Battaglia e Alta Valle Intelvi.

Non sempre però, come avvenuto in questi casi, i cittadini chiamati a votare si sono divisi tra i progetti di fusione dei loro comuni hanno risposto positivamente. Sempre nel dicembre del 2014, nella stessa giornata in cui i residenti hanno detto sì a Colverde, Bellagio e Tremezzina, sono state bocciate altre quattro unificazioni: quella di

LA MAPPA DEL LARIO

Le fusioni già avvenute

-  **BELLAGIO - 2014**
(unificazione di Bellagio e Civenna)
-  **COLVERDE - 2014**
(unificazione di Drezzo, Gironico e Parè)
-  **TREMEZZINA - 2014**
(unificazione di Lenno, Tremezzo, Mezzegra e Ossuccio)
-  **GRAVEDONA ED UNITI - 2011**
(unificazione di Consiglio di Rumo, Germasino e Gravedona)
-  **SAN SIRO - 2002**
(unificazione di Sant'Abbondio e Santa Maria Rezzonico)

Le ultime approvate

-  **ALTA VALLE INTELVI - 20 NOVEMBRE 2016**
(unificazione di Lanzo Intelvi, Pello Intelvi e Ramponio Verna)
-  **SAN FERMO DELLA BATTAGLIA - 9 OTTOBRE 2016**
(fusione per incorporazione di Cavallasca in San Fermo della Battaglia)

Quelle bocciate nel 2014

-  **PORLEZZA, VALSOLDA, CLAINO CON OSTENO E VAL REZZO**
-  **MENAGGIO, PLESIO, GRANDOLA ED UNITI E BENE LARIO**
-  **PIANELLO DEL LARIO E MUSSO**
-  **FALOPPIO, RONAGO E UGGIATE TREVANO**

L'altra proposta

-  **MASLIANICO, CERNOBBIO, BRIENNO, MOLTRASIO, CARATE URIO E LAGLIO ("RIVA ROMANTICA")**

Porlezza, Valsolda, Claino con Osteno e Val Rezzo, la fusione di Menaggio con Plesio, Grandola ed Uniti e Bene Lario, il "matrimonio" di Pianello del Lario con Musso e l'unione di Faloppio, Ronago e Uggiate Trevano.

Vi è poi un'altra proposta in lizza, quella della fusione dei comuni rivieraschi di Maslianico, Cernobbio, Briennio, Moltrasio, Carate Urio e Laglio, per dar vita alla Riva Romantica. Un'idea lanciata l'anno scorso dal primo cittadino di Cernobbio, Paolo Furgoni, che non ha però trovato consenso unanime da parte degli altri sindaci interessati e per il momento è rimasta

Bongiasca

«Il bilancio è positivo al 95%. Maggiori risparmi e servizi più efficienti»

sulla carta.

Le fusioni, però, in generale hanno prodotto effetti benefici, almeno secondo i sindaci.

«Il bilancio è positivo al 95% - afferma Fiorenzo Bongiasca, primo cittadino di Gravedona ed Uniti - Dal punto di vista ammi-

nistrativo non soltanto i risparmi sono stati rilevanti, ma anche i servizi sono diventati più efficienti. Certo, qualche lamentela è rimasta, soprattutto nelle aree più periferiche. Ma se prendiamo in considerazione Germasino, prima gli abitanti potevano contare su una sola impiegata che ovviamente non poteva sapere e fare tutto, inoltre l'ufficio tecnico era aperto soltanto per due ore alla settimana. E poi vi è il grande tema degli investimenti: noi abbiamo vinto due bandi nazionali per l'edilizia scolastica, ottenendo soldi per costruire una nuova scuola elementare e per ristrutturare e

ampliare le medie. Se non ci fossimo fusi insieme, non avremmo ottenuto quei fondi».

Concorda sui vantaggi anche Pierluigi Mascetti, sindaco di San Fermo, comune che a inizio anno incorporerà ufficialmente Cavallasca. «La nostra è stata una scelta maturata insieme, i benefici saranno per entrambi gli attuali comuni, per San Fermo e per Cavallasca. Si ridurranno le spese e verranno ottimizzate le risorse, a partire dal personale. Il prossimo 22 dicembre il consiglio regionale emanerà il decreto per procedere alla fusione per incorporazione, che sarà operativa a inizio anno».



Industriali ticinesi contro “Prima i nostri” A rischio le esportazioni nel resto d’Europa

Il presidente contesta l’adozione di misure destinate a penalizzare i frontalieri



Fabio Regazzi
Non si può pretendere di fare ciò che si vuole e nel contempo mantenere le intese raggiunte con l’Unione europea

(m.d.) Industriali ticinesi contro Norman Gobbi. Fabio Regazzi, numero uno dell’Aiti, l’associazione che riunisce le industrie del Canton Ticino, bocchia le misure proposte dal consigliere di Stato elvetico per applicare nel concreto il risultato del referendum “Prima i nostri”, approvato dal 58% dei ticinesi che si sono recati alle urne lo scorso settembre. Una presa di posizione che gioca indirettamente a favore dei frontalieri, anche se l’ultima parola spetta alla politica ticinese e non alle imprese.

In un’ampia intervista pubblicata ieri sul “Corriere del Ticino”, il presidente dell’Aiti si è detto preoccupato per le possibili ricadute sul fronte delle relazioni bilaterali con l’Unione europea a causa dell’introduzione della cosiddetta “preferenza indigena” nella Costituzione cantonale. Sulla base del risultato del referendum di settembre, promosso dall’Udc, devono infatti essere introdotte oltreconfine regole che permettano di costruire una corsia privilegiata per i ticinesi nel mercato del lavoro, a scapito degli stranieri, in particolare dei frontalieri, molti dei quali comaschi, accusati di rubare i posti di lavoro ai ticinesi stessi.

Il consigliere Gobbi, direttore del Dipartimento delle istituzioni del Canton Ticino, ha proposto di stabilire quote minime di lavoratori ticinesi nei contratti di prestazione e nelle commesse

pubbliche, prevedendo sanzioni finanziarie per chi non le rispettasse.

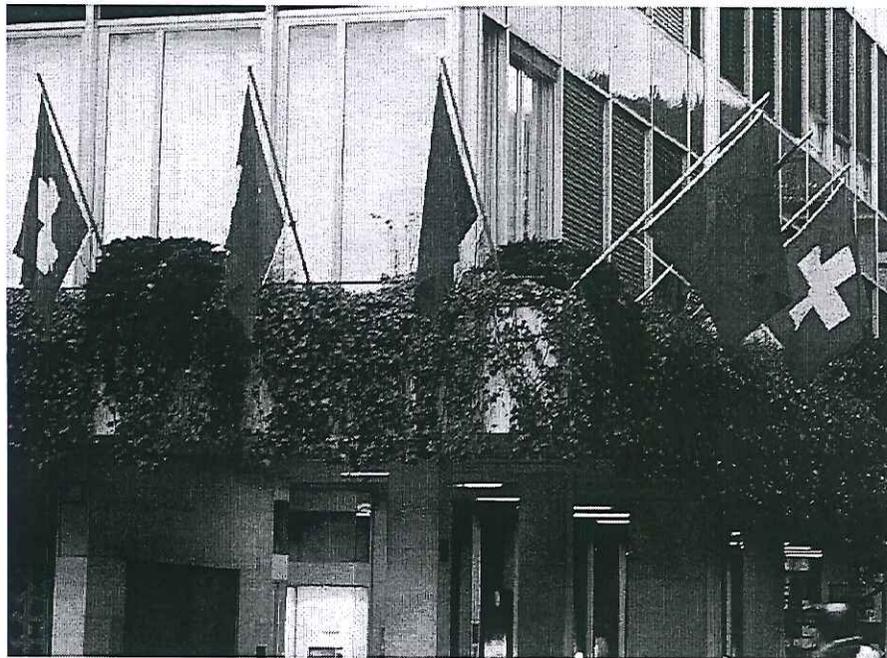
«L’industria non verrebbe investita in prima battuta - ha sostenuto Fabio Regazzi sul “Corriere del Ticino” - ma il problema è di fondo». Secondo il numero uno dell’Associazione delle industrie ticinesi, infatti, restrizioni unilaterali sul mercato del lavoro ticinese rischiano di «far cadere l’accesso che oggi le imprese hanno al mercato europeo», provocando «con-

seguenze negative» sull’economia dell’intero cantone.

Il sistema industriale ticinese si basa soprattutto su piccole e medie imprese che hanno una forte vocazione all’export. Secondo i dati pubblicati dalla stessa Aiti, infatti, «oltre tre quarti della produzione è diretta all’estero». Mettere paletti «alla libera circolazione» delle persone e delle merci significa, secondo il presidente degli industriali, «violare la libertà economica, scritta nella

Costituzione federale, e gli accordi internazionali», rendendo ancora più difficile «fare impresa in Ticino».

Infine un invito pressante al governo ticinese, che «dovrebbe guidare il Paese e non inseguire il consenso a tutti i costi». Perché «non si può pretendere di fare ciò che si vuole e nel contempo mantenere le intese raggiunte con l’Unione europea». Accordi che, per le esportazioni delle merci ticinesi nel resto d’Europa, sono vitali.



Nel settembre scorso il 58% dei ticinesi che si sono recati alle urne ha votato a favore del referendum “Prima i nostri” promosso dall’Udc

Lo studio

Costo delle case, Como è seconda soltanto a Milano

La media è 2.600 euro al metro quadrato

2.600

Si tratta del prezzo al metro quadrato per una casa a Como. A livello regionale il prezzo è di circa 2.100 euro/mq e il budget a disposizione delle famiglie per l'acquisto è di circa 168 mila euro. Prima di Como c'è Milano (3.900 euro)

Aumenta, ad ottobre, la domanda di abitazioni e si stabilizzano i prezzi. Questa l'istantanea della Lombardia anche se a Como si va in contro tendenza.

Se infatti la richiesta di case è la più bassa a livello regionale (2,8% rispetto alla media lombarda del 7,4%), la patria di Volta è invece al secondo posto per quanto riguarda il costo al metro quadrato pari a 2.600 euro, davanti solo Milano con 3.900 euro al metro quadro.

Sono i numeri salienti che emergono dall'Osservatorio di casa.it (www.casa.it) sul mercato residenziale, a ottobre 2016, rispetto all'inizio dell'anno.

Ritornando all'analisi nel suo complesso, per quanto riguarda la domanda (+7,4%),



Una veduta delle case di Como. L'analisi si concentra sulla domanda e sul costo abitazioni

da gennaio a ottobre cresce in tutte le città della regione, seppure con valori variabili. Le più dinamiche risultano Milano (+6,4%), Varese (+5,8%) e Monza (+5,3%). Seguono Cremona (+4,5%), Pavia, Lecco e Cremona (+4,4%), Mantova (+4,3%), Lodi (+3,9%), Sondrio (+3,6%), Bergamo (+3,3%) e Como (+2,8%). Sul fronte dei prezzi degli immobili residenziali in offerta sul mercato (+0,8% a livello regionale), tra i capoluoghi segno positivo solo per Varese (+1,4%). Per altri capoluoghi i prezzi sono ancora in calo come Como (-3,5%), Sondrio (-2,8%), Lodi (-2,6%), Bergamo (-2,6%), Lecco (-2,5%) e Monza (-2,1%). Stabili invece a Milano, Mantova, Brescia, Pavia e Cremona.

Qual è il prezzo medio di un'abitazione oggi sul mercato lombardo? A livello regionale il prezzo è di circa 2.100 euro/mq e il budget a disposizione delle famiglie per l'acquisto è di circa 168 mila euro.

Milano (3.900 al metro quadrato) e Como (2.600 euro) sono le città più care, mentre Mantova (1.350 euro al metro) e Cremona (1.450 euro) le più economiche. Nelle altre città, a Bergamo il costo è di 2.500 euro al metro quadrato, a Varese e Lodi di 2.200 euro, a Brescia, Monza e Lecco di 2.100 euro, a Pavia e Sondrio

di 1.900 euro al metro quadrato. «La crescita della domanda di chi cerca casa in acquisto conferma che il mercato si sta, seppur lentamente, risvegliando e che le intenzioni di comprare una casa da parte delle famiglie rimane positiva, nonostante le numerose incertezze che ancora gravano sull'evoluzione del

La domanda

Sul fronte della domanda di abitazioni le città più dinamiche sono Milano (+6,4%), Varese (+5,8%).

Seguono Cremona (+4,5%), Pavia, Lecco e Cremona (+4,4%), Mantova (+4,3%)

quadro macro economico del nostro Paese - afferma Alessandro Ghisolfi, Responsabile del Centro Studi di Casa.it - Il budget di acquisto si è sicuramente ridimensionato rispetto all'ultimo periodo di boom del mercato ma il ritorno delle banche a finanziare gli acquisti immobiliari sta sicuramente creando uno scenario più positivo anche a livello previsionale».

OSSERVATORIO SULLE CITTÀ

Nomisma: «Acquisti in frenata a fine anno»

Dopo il boom iniziale, il 2016 si chiuderà a +12,3%. Meglio i grandi centri con un +16,2% e prezzi in lieve calo

Pagina a cura di

Emiliano Sgambato

◆ Ripresa confermata, ma la seconda parte del 2016 raffredda le aspettative di definitivo consolidamento che sembravano poter emergere dallo scatto registrato a inizio anno. In attesa che il contesto economico e politico torni a una prospettiva meno incerta di quella attuale. A fronte di aumenti delle compravendite residenziali nei primi due trimestri del 2016 rispettivamente del 20,6% e del 22,9%, infatti, le previsioni di Nomisma per fine anno si fermano solo al 12,3%, appena sotto i 500mila scambi.

In pratica, secondo l'Osservatorio dell'Istituto bolognese, il secondo semestre (i dati ufficiali del terzo trimestre sono attesi per il 5 dicembre) si attesterà sempre in terreno positivo, ma sarà «sostanzialmente piatto» e lontano dagli exploit della prima parte dell'anno. In questo contesto va comunque distinto l'andamento delle grandi città, che, seppur con differenze territoriali, si mantengono su un livello più elevato del dato nazionale con un +16,2% di scambi, mentre nelle recenti rilevazioni delle Entrate non si sono scostate significativamente dalla media.

Le cause della frenata? Pesano una sorta di congelamento e rinvio delle scelte da parte dei potenziali acquirenti, spaventati da un nuovo peggioramento delle prospettive economiche; e un raffreddamento della dinami-

ca del mercato dei mutui, che rimangono in un terreno ancora nettamente positivo se paragonato alla stretta di qualche anno fa, ma in un contesto dove gli acquisti dipendono sempre più strettamente e ancor più che nel recente passato dal finanziamento bancario (vedi articolo in pagina).

«È una previsione che può stupire i più ottimisti, ma è ciò che emerge dai nostri indicatori, dal sentiment degli agenti immobiliari e dalla situazione del mercato creditizio – commenta Luca Dondi dall'Orologio, managing director di Nomisma –. Rimaniamo in una fase positiva, ma abbiamo dato peso agli elementi di incertezza che stanno caratterizzando questo momento politico e congiunturale e che già in passato si sono rivelati fondamentali per comprendere un mercato che non è più anticiclico e legato al concetto della casa come bene rifugio. Ci troviamo invece davanti a uno scenario che può cambiare repentinamente, influenzato da variabili esogene come può essere il difficile momento che stanno passando alcune banche italiane sulle piazze finanziarie». Non si tratta dunque, nell'analisi di Nomisma, di un esaurimento della domanda – che «potenzialmente rimane alta» – anche se una parte del «boom» può essere ascritto agli acquisti di chi per anni non è riuscito ad accedere al mercato.

In un quadro dove si registra un «perdurante eccesso di offerta», sul fronte prezzi c'è da rilevare ancora una piccola stretta rispetto alle ultime previsioni, con il 2016 che dovrebbe chiudere a -1,2% annuo per il nuovo e a -1,5% per l'usato (-0,6% semestrale per le grandi città con la sola Firenze in terreno lievemente positivo e Milano e Torino sostanzialmente stabili, vedi grafico a lato); e con le prospettive di rialzo che si spostano in genere oltre il 2017, caratterizzato da una sostanziale stagnazione. Dove il mercato ha assorbito meglio shock e il «rimbalzo» delle compravendite è iniziato da più tempo, Nomisma nota però «una maggiore velocità di avvicinamento al punto di svolta». In particolare si tratta delle piazze di Milano, Firen-

LA PAROLA CHIAVE

Indice di performance immobiliare

Per la prima volta Nomisma elabora l'Indice di performance immobiliare dei maggiori mercati italiani. Nasce dalla sintesi dei trend e dei valori dei cinque principali indicatori presi in considerazione per l'Osservatorio: dinamica delle compravendite, andamento dei prezzi, intensità della domanda, convergenza prezzo offerto-richiesto e velocità di assorbimento. Un debutto che fa segnare uno 0,14 in terreno negativo, ma che è «prossimo alla posizione di equilibrio ciclico, determinato dalla performance delle cinque componenti nel periodo dal 2000 ad oggi» e che «può essere assunto come punto di svolta da una condizione di recessione a una espansiva».

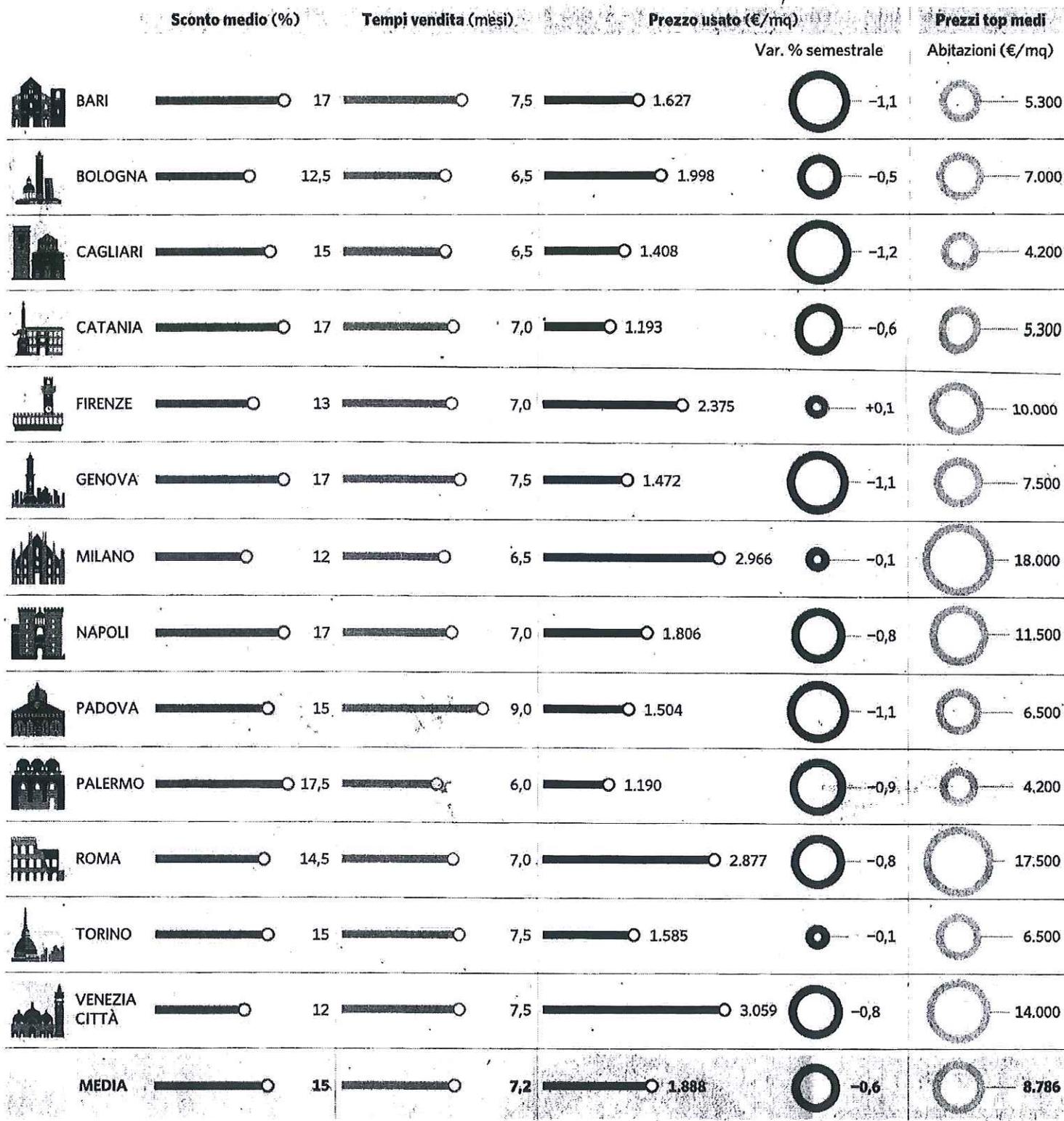
ze, Bologna e Venezia. Se è confermato dunque un generale divario tra nord e sud, è necessario però distinguere anche tra le singole realtà, con ad esempio Genova e Padova in ritardo rispetto ad altri centri metropolitani e Roma che fa fatica a risalire la china e portarsi in media nonostante un buon inizio d'anno. Milano si conferma la città con i prezzi più alti, con una media appena sotto i 3mila euro al metro quadrato per l'usato abitabile che sale a 18mila per il segmento top. Poco sotto Roma con 2.877 euro al metro e 17.500 euro per il top. La media delle 13 grandi città si attesta rispettivamente a 1.890 e 8.790 euro.

I tempi di vendita si aggirano intorno ai 7,2 mesi nelle 13 città esaminate, in lenta diminuzione dal 2014 ma ancora superiori al periodo 2008-2011: si va dai 9 mesi di Padova ai 6 di Palermo. Anche la differenza tra prezzi richiesti e finali si sta attenuando, tuttavia resistono margini di trattativa medi del 15%, «piuttosto elevati – nota Nomisma – e superiori di 4-5 punti percentuali rispetto ai livelli pre-crisi». Gli «sconti» maggiori sono a Palermo, Bari, Napoli e Catania (17%) mentre «si tratta» di meno a Bologna, Milano e Firenze (dal 12 al 13%), non a caso città dove il mercato è più dinamico e vicino un punto di equilibrio che permetterà più rapidamente di consolidare la strada della ripresa.

Sul fronte delle locazioni, gli operatori riscontrano una stabilità di domanda e di contratti stipulati, con canoni che calano in media dello 0,8% quest'anno – con l'eccezione di uno +0,3-0,4% di Firenze e Venezia città e la stabilità di Milano – confermando variazioni più contenute rispetto alle compravendite, come già accaduto negli ultimi sette anni. Il canone medio per le abitazioni usate è pari a 94 euro al metro quadro all'anno (pari a 550 euro al mese per 70 mq). Nel caro-affitti è Roma a battere Milano con 161 euro contro 131. I tempi di locazione vanno dai 2,8 mesi di Firenze ai 4,3 di Genova (media di 3,5 mesi). Al netto di «rischio morosità», carico fiscale e spese ordinarie e straordinarie, il rendimento lordo, al netto della componente in conto capitale, negli ultimi tre anni è stato per Nomisma in media del 5 per cento.

Aree metropolitane a confronto

Trend delle principali variabili del mercato residenziale relative all'usato abitabile in 13 grandi città



Fonte: elaborazioni Casa24 Plus su dati Nomisma

CREDITO

Con mutuo quasi il 60% di scambi

● A riprova di quello che Nomisma definisce la «finanziarizzazione del mercato» – cioè la sempre maggior dipendenza dei trend immobiliari dai trend creditizi – c'è innanzitutto l'aumento dell'incidenza delle compravendite sostenute da un prestito sul totale: si è passati dal 44% del 2014 al 59,8% attuale.

La crescita delle erogazioni dei mutui si è andata accentuando, in particolare, a partire dal secondo semestre dello scorso anno, con un volume erogato pari ad oltre 23,8 miliardi. Ma Nomisma nota come ora emerga «una tendenza di medio periodo alla progressiva stabilizzazione della dinamica delle erogazioni». Per i prossimi mesi è quindi prevedibile che il trend «possa continuare», seppure «con un'intensità probabilmente inferiore rispetto a quella registrata nel recente passato». La marcata crescita delle erogazioni nel corso del 2015 e nella prima parte del 2016 ha infatti rappresentato una sorta di rimbalzo «che ha permesso di recuperare parte delle posizioni perse e ripristinare una situazione di normalità, anche se su livelli inferiori rispetto a quelli pre-crisi». Negli ultimi mesi sono, tuttavia, «cominciati ad emergere i primi segnali di consolidamento del mercato e anche in futuro la dinamica delle erogazioni potrebbe destinata ad attestarsi su livelli di gran lunga più moderati rispetto a quelli recentemente sperimentati».

IN FIERA A TORINO

Legno e smart building al centro di Restructura

In continua crescita prodotti, tecniche e prestiti finalizzati alle riqualificazioni

di Maria Chiara Voci

► Ristrutturare la casa in proprietà si conferma un investimento per le famiglie italiane: una strada spinta dai bonus fiscali, confermati anche per il 2017. Lo dimostra la crescita dei prestiti erogati per rifare il look a immobili esistenti: secondo le proiezioni dell'ultima edizione dell'Osservatorio di PrestitiOnline.it, il 35% dei finanziamenti erogati agli italiani riguarda proprio lavori di riqualificazione di unità immobiliari (a seguire, le domande per l'acquisto di un'autovettura e per l'arredamento di casa). Si tratta, in genere, di prestiti di una durata che va di 60 o di 48 mesi, per un importo medio di poco superiori agli 11mila euro e che vengono sottoscritti soprattutto al Nord. Uno spaccato che è confermato anche dalle indagini dell'Osservatorio sul credito al consumo di Prestiti.it e Facile.it: dall'analisi, condotta su oltre 30 mila domande di prestito emerge che le cifre medie richieste sono cresciute dell'1,2% in sei mesi e del 9% in un anno.

Dati che arrivano alla vigilia di Restructura, la 29esima edizione dell'appuntamento annuale dedicato alla riqualificazione, recupero e ristrutturazione, che parte oggi a Torino, organizzato da GL events Italia-Lingotto Fiere, e proseguirà fino a domenica 27 novembre. In tutto, circa 300 espositori e oltre cento convegni e workshop per un

pubblico di circa 28mila visitatori attesi. Tanti i prodotti in esposizione: dalle più innovative tecnologie per la climatizzazione geotermica alle tecnologie in radiofrequenza, particolarmente indicata per il completamento o per le modifiche di impianti elettrici esistenti in immobili storici; dalle novità sui sistemi di isolamento termico e acustico fino ai sistemi di aspirapolvere centralizzati, che permettono anche di far convergere tutto lo sporco all'esterno di un'abitazione.

Due i temi portanti che, quest'anno, contraddistinguono l'appuntamento: l'attenzione all'edificio intelligente, cioè a tutti i nuovi sistemi tecnologici

che migliorano la flessibilità di gestione degli ambienti, il comfort, i consumi e la qualità dell'abitare e del lavorare; l'accreditamento, sempre più marcato, del legno come materiale alternativo per costruire in modo efficiente ed ecocompatibile. Tesi alla base dell'evento è, infatti, che non basta più investire su risparmio energetico e taglio della bolletta: la casa del futuro deve essere "intelligente di natura" (come spiega il titolo di uno dei seminari, in programma venerdì 25 novembre alle 10 e organizzato da Be-Eco, spin-off del Politecnico di Torino in collaborazione con l'Ordine e la Fondazione degli Architetti e quello degli Ingegneri). Deve cioè comprendere i bisogni dei suoi abitanti in termini di comfort e benessere e soddisfarli attraverso le tecnologie installate al suo interno.

Come già nelle passate edizioni di Restructura, la parte teorica sarà supportata da quella pratica. Tra le novità di quest'anno gli incontri B2B, brevi speech di 60 secondi, in cui le aziende presenti in esposizione possono presentarsi. Tornano, inoltre, gli incontri con gli esperti, appuntamenti gratuiti di 30 minuti su prenotazione (sul sito, oppure presentandosi direttamente agli stand) e i Restructour, tour tecnici per raccontare l'edilizia "sul campo". Quattro gli itinerari proposti: la visita al Villino Raby nel quartiere Cit Turin e al Villaggio operaio Leumann al tour guidato (domani) al sistema abitativo ECO-home, caratterizzato da una forte attenzione all'innovazione del sistema casa attraverso l'utilizzo di componenti edilizi ad alta efficienza e di origine naturale. Fino alle visite culturali al Palazzo del Lavoro, architettura di Nervi, e agli spazi laterali segreti della Mole Antonelliana e a Casa Scaccabarozzi, altro simbolo dell'architettura antonelliana.

Casa, affitto e acquisto?

«Oggi conviene comprare»

Riparte l'edilizia. Le statistiche dimostrano che si spende meno del canone. L'imprenditore Majocchi: «La ripresa c'è. Mutui bassi e offerte di qualità»

BRUNO PROFAZIO

La sicurezza del mattone non è mai stata così a portata di mano. Lo dicono gli esperti del settore e anche i numeri. Il "Corriere Economia" di lunedì 7 novembre apriva la prima pagina con un titolo eloquente: "Case/Mai un mercato così favorevole. Dove comprare dai 100mila euro in su". E mercoledì 9 novembre "La Provincia" nel focus casa pubblicava un articolo preceduto da questo titolo: "Acquisto o affitto? Mutui e tassi bassi non lasciano dubbi".

Nell'analisi si mette a confronto l'opzione dell'affitto di un bilocale per 25 anni con un mutuo per acquistarlo e il risultato, alle condizioni attuali, è che il vantaggio di chi compra un immobile di 220mila euro in 25 anni è di 83mila euro.

La tendenza così favorevole registrata dall'Istat con aumenti addirittura in doppia cifra è

■ **La campagna "Diventa proprietario": rate di 210 euro per i primi 10 anni**

presente anche sul mercato comasco? Lo chiediamo al presidente della principale società di costruzione del nostro territorio, Angelo Majocchi. «Sicuramente si confermano dei dati che erano positivi già nel primo trimestre e dimostrano che si sta consolidando una costante tendenza di crescita. Evidentemente c'è un ritorno dell'investimento nel bene casa.

Momento favorevole

Questo fenomeno e questi numeri si spiegano con una situazione di mercato particolarmente favorevole. Ci sono abitudini di nuova costruzione con caratteristiche e requisiti oggi molto importanti e apprezzate dagli acquirenti. Ad esempio, case in classe a e quindi a basso consumo energetico, case "green" senza rilascio di CO2, edifici antisismici realizzati con il rispetto delle normative più restrittive previste anche nel nostro territorio. Legato a queste circostanze c'è anche il fattore del prezzo che la crisi degli ultimi anni ha reso molto conveniente e c'è la consapevolezza negli acquirenti che queste condizioni così favorevoli non resteranno a lungo. Quindi è vero, come scrivono i giornali, che non è mai stato così conveniente come oggi acqui-

stare una casa con caratteristiche così avanzate».

Tre fattori

Avete presentato l'intervento di Albate Centro e lanciato una campagna con la frase "diventa proprietario". Come siete riusciti a proporre questi valori su alloggi di classe A? «Sì, il livello è molto accessibile. Quasi a tutti. Sostanzialmente i fattori sono tre: il primo avere un prodotto edilizio di un certo livello ma, grazie alle esperienze maturate nel tempo, con l'ottimizzazione dei costi di costruzione; il secondo una economia di scala perché siamo in presenza di un intervento non imponente ma con cinque palazzine contenute, con attenzione al verde anche quello privato, la creazione di una piazza, gli spazi per i parcheggi; il terzo l'aver potuto acquisire la proprietà a valori di mercato competitivi. Ricordiamo che qui abbiamo recuperato una situazione di degrado nel centro del quartiere. Siamo orgogliosi di avere dato una splendida piazza ad Albate e di avere risanato un'area così centrale ma abbandonata e degradata».

La frase che la rata del mutuo è più bassa dell'affitto sembra uno slogan. Ma è realistico? «Certo. Faccio un esempio: a Como su un bilocale si spendo-

no 400-500 o più euro d'affitto, mentre per fare il caso di Albate Centro con la convenzione con Intesa la rata è di 210 euro al mese per i primi dieci anni. Non solo, con una normativa del governo la metà dell'Iva (è il 4%) sull'acquisto viene restituita in dieci anni e quindi invece che dodici rate è come se si pagasse dieci e mezzo all'anno. Per il trilocale con due camere da letto e doppi servizi l'affitto va sui 700-800 euro, mentre nel nostro caso la rata di mutuo è di 333 euro al mese per i primi dieci anni.

Finanziamento al 100%

Ricordo che parliamo di mutuo a tasso fisso fino a 40 anni che copre il 100% del prezzo. Se si scende dal 100% è ovvio che la rata si abbassa ulteriormente. Dopo i primi dieci anni le rate, sempre a tasso fisso, restano convenienti: per il bilocale finito il decennio si passa da 210 a 449 euro al mese; mentre il trilocale va da 333 a 770 euro al mese ma, ripeto, fra dieci anni. Queste condizioni danno la serenità a chi desidera costruire una famiglia di impegnarsi senza privarsi di tutte quelle cose a cui, giustamente, oggi i giovani non vogliono rinunciare come poter uscire con gli amici e fare le vacanze».



Un'immagine dell'open day nel nuovo complesso di Albate Centro

Mutui accessibili

«Dare fiducia ai giovani per il futuro»

Uno dei problemi principali dei giovani è la fiducia nel futuro collegata alla sicurezza del lavoro. Come può un giovane oggi pensare all'acquisto di una casa? «Penso che la serenità sia oggi fondamentale - risponde Angelo Majocchi, presidente della Nessi & Majocchi - I giovani devono avere serenità e fiducia altrimenti rimangono fermi e timorosi di fare qualunque iniziativa. Invece hanno diritto di costruirsi

un futuro, una famiglia. Oggi, grazie anche a questo straordinario prodotto messo in campo da banca Intesa per gli under 35, la serenità ai giovani che intendono comprare casa e mettere su famiglia può essere garantita dal fatto di pagare per i primi dieci anni esclusivamente gli interessi e con forme di flessibilità per chi ha contratti a tutele crescenti come tre periodi di interruzione dei pagamenti senza costi». «Ricordo - conclude Majocchi - che la rata è così accessibile e conveniente che è molto più bassa di un canone d'affitto. Si diventa proprietari pagando una rata di mutuo più bassa di un normale affitto».

Mercato residenziale Aumenta la domanda Como registra +2,8%

Dati positivi per il mercato immobiliare lombardo dall'ultima rilevazione dell'Osservatorio di Casa.it. Si registra da un lato l'aumento della domanda di abitazione e dall'altra il calo dei prezzi medi di vendita.

Secondo l'Osservatorio di Casa.it (www.casa.it) sul mer-

cato residenziale, a ottobre 2016, «rispetto all'inizio dell'anno, in Lombardia si registrano alcuni segnali positivi per il settore, tra cui la crescita della domanda del +7,4% e i prezzi degli immobili residenziali in offerta sul mercato che entrano in una fase di stabilizzazione (+0,8%), con un valore

medio di vendita al metro quadro pari a circa 2.100 euro».

La domanda (+7,4%), da gennaio a ottobre cresce in tutte le città della regione, seppure con valori variabili. «Le più dinamiche - segnala Casa.it - risultano Milano (+6,4%), Varese (+5,8%) e Monza (+5,3%). Seguono Cremona (+4,5%), Pavia, Lecco e Cremona (+4,4%), Mantova (+4,3%), Lodi (+3,9%), Sondrio (+3,6%), Bergamo (+3,3%) e Como (+2,8%)».

Sempre Casa.it sottolinea che «sul fronte dei prezzi degli immobili residenziali in offerta sul mercato (+0,8% a livello regionale), tra i capoluoghi segno positivo solo per Varese (+1,4%). Per altri capoluoghi i

Città	Variazione % della Domanda Ott.'16/Gen.'16	LOMBARDIA	
		Prezzo medio di vendita (€/mq) - Ottobre 2016	Variazione % prezzo medio di vendita - Ott.'16/Gen.'16
Milano	5,4	3.900	0,0%
Varese	5,8	2.200	1,4%
Monza	5,3	2.100	-2,1%
Cremona	4,5	1.450	0,0%
Brescia	4,4	2.100	0,0%
Lecco	4,4	2.100	-2,5%
Pavia	4,4	1.900	0,0%
Mantova	4,3	1.350	0,0%
Lodi	3,9	2.200	-2,6%
Sondrio	3,6	1.900	-2,8%
Bergamo	3,3	2.500	-2,6%
Como	2,8	2.600	-3,5%
DATO REGIONALE	7,4	2.100	0,8%

Centro Studi Casa.it

La tabella di Casa.it con la variazione di domanda e prezzo medio

prezzi sono ancora in calo come Como (-3,5%), Sondrio (-2,8%), Lodi (-2,6%), Bergamo (-2,6%), Lecco (-2,5%) e Monza (-2,1%). Stabili invece a Milano, Mantova, Brescia, Pavia e Cremona».

Per quanto riguarda il prezzo medio di un'abitazione il dato rilevato è di circa 2.100 euro al metro quadrato e qui Como si colloca sopra la media con una cifra di 2.600 euro al metro quadrato.

Il budget a disposizione delle famiglie per l'acquisto è di circa 168mila euro.

«La crescita della domanda - afferma Alessandro Ghisolfi, responsabile del Centro studi di Casa.it - si sta, seppur lentamente, risvegliando».

Processo paratie: prime schermaglie in aula Contestata una parte delle intercettazioni

Gilardoni a sorpresa «mette sul tavolo» il bonifico sotto accusa: «Ma non ci fu reato»

In aula

● Pietro Gilardoni, dirigente del settore "Reti"

● Antonio Ferro, dirigente del settore "Grandi Opere"

● Giovanni Foti, imprenditore

● Ciro Di Bartolo, funzionario del settore "Reti"

● Antonio Viola, dirigente del settore "Reti" prima di Gilardoni

● Antonella Petrocelli, ex segretario generale del Comune di Como

(m.pv.) Erano tutti in aula, accompagnati dai rispettivi legali. Unica assente Antonella Petrocelli, ex segretario generale del Comune di Como.

Tutti hanno chiesto di farsi interrogare dal pubblico ministero Pasquale Addesso sotto gli occhi del Collegio del tribunale composto dal presidente Valeria Costi, al latere Walter Lietti e Cristian Mariani.

Si è aperto ieri mattina, davanti a una selva di telecamere e microfoni accorsi in aula, il processo per la vicenda delle paratie antisondazione del Lago di Como. Un'opera pubblica mai portata a termine che ieri, dopo anni dall'avvio del cantiere, è approdata in un'aula del palazzo di giustizia.

Al centro dell'attenzione l'affidamento del servizio di progettazione della terza variante dell'opera, via che secondo la giunta del sindaco Mario Lucini sarebbe servita per portare a termine l'intervento sul Lungolago e che invece come unico sbocco ha avuto un'aula giudiziaria. Vicenda "madre" cui si sono poi aggiunti - in fase di indagine - altri episodi di presunta cattiva amministrazione come una storia di corruzione per lavori di allargamento della sede stradale in Salita Peltre e turbative d'asta per servizi di progettazione della rete fognaria di Sant'Agostino e di riqualificazione di piazza Volta e piazza Grimoldi.

Sono sei gli indagati: Pietro Gilardoni, ex dirigente del settore "Reti" (assistito dagli avvocati Edoardo Pacia e Luisa Scaroni) deve rispondere di turbata libertà nella scelta del contraente, falso, corruzione e tur-

bativa d'asta; Antonio Ferro, dirigente del settore "Grandi Opere" (avvocato Giuseppe Sassi) a cui vengono contestati gli stessi reati di Gilardoni meno la corruzione e la turbativa d'asta; Giovanni Foti, imprenditore (avvocati Simone Gatto e Graziella Foti) accusato di turbativa d'asta e rivelazione dei segreti d'ufficio; Ciro Di Bartolo, funzionario del settore "Reti" diretto da Gilardoni (difeso dai legali Anna Maria Restuccia e Dornico Raschella) chiamato a rispondere pure lui di turbativa d'asta; Antonio Viola, dirigente del settore "Reti" prima di Gilardoni (avvocato Elisabetta Di Matteo) chiamato a difendersi dall'accusa di corruzione e infine Antonella Petrocelli, segretario generale del Comune di Como (avvocati Angelo Giuliano e Massimo Di Noia) a processo per turbata libertà nella scelta del

contraente.

Il processo si è incardinato e ha portato alle prime istanze preliminari delle difese, tutte respinte dal Collegio giudicante.

Accolta invece la costituzione di parte civile del Comune di Como, firmata dall'avvocato Giovanni Brambilla Pisoni affiancato dall'assessore Marcello Iantorno. Costituzione a nome del vicesindaco Silvia Magni.

L'aula si è subito accesa per due episodi. Il primo è stato la contestazione di una serie di intercettazioni per cui la Procura aveva chiesto la trascrizione. Ambientali captate nell'ufficio di Antoni Ferro e Pietro Gilardoni che secondo l'avvocato Edoardo Pacia sarebbero da ritenere «inutilizzabili» in quanto registrate non in Procura - come previsto - ma dalla guardia di finanza. Versione smentita dal pm e su cui i giudici non si sono

Un solo assente

Tutti gli imputati ieri mattina erano in aula con la sola eccezione di Antonella Petrocelli, ex segretario generale del Comune di Como. E tutti hanno chiesto di essere esaminati dal pubblico ministero

ancora pronunciati, rimandando tutto alla prossima udienza. E sempre dalla sponda di Gilardoni - per voce del proprio legale - è arrivato anche il secondo colpo a sorpresa della giornata.

L'imputato infatti, pur ribadendo il proprio convincimento nel non aver commesso alcun reato e tanto meno di corruzione, avrebbe anche «messo sul tavolo» la propria disponibilità a «mettere a disposizione» del Comune di Como i 4000 euro del bonifico finito al centro dell'attenzione della Procura se il Comune stesso ritenesse che quel compenso «non fosse dovuto».

La vicenda in esame riguarda lavori di allargamento di Salita Peltre per permettere la costruzione di fabbricati. Intervento in cui, secondo la tesi accusatoria, vennero messi sul piatto soldi per ottenere una rapida realizzazione.



Antonio Viola, dirigente del settore "Reti" fino al 2013



Antonio Ferro, dirigente del settore "Grandi Opere"



Pietro Gilardoni, dirigente del settore "Reti" dal 2013

È parte lesa

Il Comune di Como: «Ostacolata l'attività di Anac» Palazzo Cernezzini sarà parte civile: «Danno difficile da quantificare»

(m.pv.) Il Comune di Como si è costituito parte civile, chiedendo, in quanto «parte certamente offesa», il risarcimento dei «danni patrimoniali, non patrimoniali e all'immagine dell'Ente», riservandosi di presentare in un secondo tempo «le conclusioni definitive». Uno dei passaggi chiave della prima giornata è andato in scena puntualmente all'apertura del processo delle paratie.

In aula c'era l'avvocato milanese Giovanni Brambilla Pisoni, procuratore speciale del vicesindaco di Como Silvia Magni.

Secondo l'atto di costituzione, che mette nero su bianco la posizione di Palazzo Cernezzini nella spinosa vicenda, sarebbe dunque stata «ostacolata l'attività di vigilanza dell'Anac» al fine di «preservare il contratto in essere con Sacaim» e questo pur in pre-

senza di «presupposti di fatto e di diritto per la sua risoluzione».

Un danno «patrimoniale e non patrimoniale di difficile quantificazione» ma

«certamente esistente» dato che è stata impedita la «corretta determinazione dell'Ente a favore di alcuni e ai danni di altri».

Sotto accusa per il legale

del Comune anche «false attestazioni volte a negare l'esistenza di validi presupposti» che avrebbero portato alla risoluzione del contratto con Sacaim.



Aula gremita da avvocati e imputati nella prima udienza del processo per le paratie di Como, andata in scena ieri mattina

La curiosità

Depositati due carrelli di carte Sono gli 8 faldoni di Anac

Il processo che si è incardinato ieri mattina nell'aula della corte d'assise di Como, alla presenza di una folta schiera non solo di avvocati ma anche di giornalisti e telecamere, è stato poi aggiornato al 22 dicembre. Anche in quella udienza non saranno però sentiti i primi testimoni della pubblica accusa, bensì verrà sciolta la riserva sulle intercettazioni contestate. Poi tutto verrà spostato al 2017, quando verranno sentiti gli uomini della guardia

di finanza che indagano sulla vicenda e pure i funzionari dell'anticorruzione. E a proposito di Anac, ieri ha fatto impressione la mole di documenti prodotta dal pm Pasquale Addesso che si riferiva appunto agli atti di indagine dell'Anac sulle paratie antisondazione del Lago di Como: ben otto faldoni che erano stipati su due carrelli. Solo una parte dell'enorme lavoro che verrà poi passato al setaccio davanti ai giudici del Collegio.

Patto con il Governo sulle grandi opere

«Ci sono i soldi per finire la tangenziale»

La promessa. Renzi e Maroni firmano un maxi accordo, nell'elenco figura anche la Tremezzina
 Il presidente della Regione: «Con 2,7 miliardi completeremo le autostrade di Como e Varese»

■ Ci sono i soldi per completare la tangenziale di Como.

Oggi gli automobilisti devono accontentarsi del tratto realizzato tra Grandate e Albate, meno di due chilometri e mezzo, per di più a pedaggio. Ma, se prendiamo per buone le parole pronunciate ieri pomeriggio in una sede ufficiale dal presidente della Regione **Roberto Maroni**, il rischio di ritrovarsi con un'autostrada a metà è scongiurato.

L'annuncio è arrivato a Milano, davanti al presidente del Consiglio **Matteo Renzi**. Maroni e il premier hanno infatti sottoscritto il cosiddetto "Patto per la Lombardia", un documento tutt'altro che simbolico visto che contiene l'elenco delle opere finanziate nella nostra regione per un ammontare complessivo che sfiora gli 11 miliardi di euro (sono per la precisione 10.745.273 euro).

Il governatore: soldi "veri"

«Non si tratta di ipotesi di investimento, queste risorse ci sono», ha detto Maroni. Poi ha spiegato che per completare la Pedemontana sono previsti 2 miliardi e 741 milioni di euro: «Il fatto che questi soldi siano inseriti nel

Patto vuol dire che la Pedemontana si fa. E il sistema pedemontano significa naturalmente anche il completamento delle tangenziali di Como e Varese».

Non proprio una novità di poco conto per i comaschi, se si pensa che fino a ieri si parlava di «finanziamento zero» per il secondo lotto della tangenziale e di un'opera destinata a restare monca per chissà quanti anni.

Speranze per i comaschi

I fondi citati nel Patto comprendono sia risorse già stanziati dalla Regione per le infrastrutture sia fondi in arrivo dall'Unione Europea.

Una quota aggiuntiva stanziata da Roma comunque c'è ed è quella del Fondo di coesione, quantificata in 720 milioni di euro per strade e bonifiche.

E proprio dal Fondo di coesione arriva un'altra buona notizia per i comaschi: «Ci sono i 110 milioni necessari per completare la variante della Tremezzina - spiega il sottosegretario regionale **Alessandro Fermi** - Una rassicurazione che il nostro territorio attendeva».

Un altro capitolo importante, sottolineato ieri, è quello sulle Politiche abitati-



Il primo lotto della tangenziale di Como: meno di 2 chilometri e mezzo, da Grandate ad Albate

Investimenti nella nostra regione per quasi 11 miliardi. L'accordo siglato ieri a Milano

(110 milioni di investimenti per la Lombardia). Mentre 380 milioni sono destinati alla realizzazione del campus universitario della Statale di Milano nell'area che ospitò l'Expo. «Altri fondi - ha concluso Maroni - hanno la particolarità di essere "indistinti", andranno cioè a finanziare opere concordate con il territorio».

Soddisfatti gli esponenti comaschi del Pd. I deputati **Chiara Braga** e **Mauro**

Guerra, con il consigliere regionale **Luca Gaffuri**, in una nota sottolineano: «Il Governo sta dimostrando grande attenzione per la Lombardia. Ci sono opere importanti che vanno sbloccate e il Patto serve proprio a questo. Ora la giunta regionale deve avere l'intelligenza di coinvolgere i territori e ascoltarne le priorità, per fare in modo che tutti lavorino nella stessa direzione».

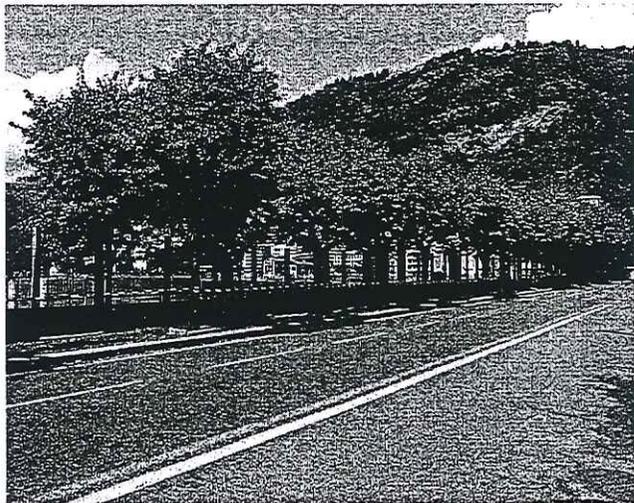
M. Sad.

Il progetto

Piano del traffico, la città del futuro sognata da Legambiente

Tra le idee Ztl più ampie e metodi alternativi, come le funicolari, per muoversi

(f.bar.) Fiumi di inchiostro, mappe, foto e valutazioni. Il Piano del traffico, dopo la redazione del documento ufficiale da parte del Comune di Como, sta scatenando una serie infinita di osservazioni, proposte e suggerimenti da parte di semplici cittadini, esperti e associazioni. Come nel caso di un corposo volume realizzato dal circolo di Legambiente "Angelo Vassallo", da FIAB Como Bicicli, La città possibile, Ciclofficina par tucc, Como a ruota libera e Wwf Insubria, sezione di Como. La loro visione della città del futuro, partendo dalla mobilità, tratteggia infatti scenari auspicabili. Tra zone a traffico limitato sempre più ampie, massima attenzione all'inquinamento e utilizzo di metodi alternativi per muoversi come, ad esempio, una funicolare tra Lora e Lipomo. «Condi-



Nella visione futura il lungolago dovrebbe essere esclusivamente pedonale

vidiamo in linea generale gli obiettivi del Piano ma vogliamo spingerci più in là, nella visione di un futuro del centro città che ricongiunga finalmente la

città murata (con gli adiacenti viali Varese e Lecco) al lungolago, alle passeggiate a lago e a via Milano bassa in un'unica Ztl, con tornata da parcheggi di co-

rona sulle vie di percorrenza principale», questo l'esordio del documento. Obiettivo ulteriore da ottenere: arrivare ad un totale divieto di percorrenza dei veicoli sul lungolago e ipotizzare un modello di mobilità ispirato all'area C di Milano. Necessaria inoltre un'analisi approfondita sui quartieri di cintura per valutare la possibilità di istituire anche lì isole a Ztl, oppure zone a traffico moderato (30 km/h). «Da incentivare l'uso dei mezzi pubblici che deve essere reso più efficace grazie a una maggiore velocità di scorrimento, ottenibile con un aumento delle corsie preferenziali, unito a tariffe concorrenziali rispetto ai tempi e ai costi correlati al mezzo privato. Non è da sottovalutare la soluzione che inizia ad essere esplorata in alcune città con orografia simile alla no-

stra: la creazione di funicolari. Gli impianti a fune portano molte persone e hanno costi di installazione e manutenzione relativamente bassi: pensare ad un impianto a fune che serva la zona di Lipomo-Lora». Decisiva inoltre una politica della sosta. «Necessari provvedimenti urbanistici che limitino la creazione di parcheggi privati per dipendenti o clienti, fetta rilevante di quanti si spostano in auto. In mol-

Le idee

Zone a traffico limitato sempre più ampie e massima attenzione all'inquinamento

ti paesi del Nord Europa, i regolamenti prevedono che chi vuole realizzare, ad esempio, un centro commerciale deve prevedere un numero sufficientemente basso di parcheggi per non creare un polo attrattivo di nuovo traffico e mostrare che invece i clienti saranno in grado di raggiungerlo con il trasporto pubblico, eventualmente contribuendo a migliorarlo. Fondamentale, ad esempio, collegare i parcheggi di cintura al centro con opportuni sistemi di navetta gratuiti, preferendo mezzi elettrici (treno, filobus, bus elettrici) o ibridi. Il ruolo fondamentale dei parcheggi di cintura deve essere valorizzato e andrebbero considerati anche quelli non sul territorio comunale, come ad esempio quello di Grandate della stazione ex Fnm», si spiega nel piano.

Renzi e Maroni firmano il patto al Pirellone

Nuovi fondi per variante della Tremezzina e Tangenziale

Buone prospettive per le infrastrutture del Lario dopo la sottoscrizione del "Patto per la Lombardia" ieri al Pirellone. Con il piano - in tutto interventi per 11 miliardi di euro - sottoscritto in Regione dal presidente del consiglio Matteo Renzi e dal governatore lombardo Roberto Maroni, si riaprono speranze per chiudere grandi opere lariane ritenute strategiche. Come la variante della Tremezzina. Lo ha sottolineato ieri il sottosegretario alla Presidenza della Regione, il comasco Alessandro Fermi: «Portiamo a casa, attraver-



La variante della Tremezzina è attesa da anni per risolvere gli ingorghi lungo la Regina

so il Fondo di coesione sociale, i 110 milioni di euro necessari», ha dichiarato. Speranze anche per completare la Pedemontana e la Tangenziale di Como. «Previsti - ha detto il consigliere regionale comasco Daniela Maroni - stanziamenti per la Pedemontana e la Tangenziale di Como e Varese». «Il governo dimostra grande attenzione per la Lombardia», hanno commentato Luca Gaffuri, consigliere regionale Pd, e gli onorevoli Chiara Braga e Mauro Guerra, parlamentari lariani del partito di Renzi.

Spallino: «Elezioni, io non correrò»

Per il centrosinistra è l'anno zero

Comune. L'assessore annuncia: «Non posso chiedere ulteriori sforzi alla famiglia e a me stesso»
Era tra i papabili per la candidatura a sindaco. Il Pd: «Primarie? Si decide dopo il referendum»

MICHELE SADA

«Confesso che un po' mi spiace scrivere questa mail. Quella in cui comunico che lascio ad altri la sfida delle prossime elezioni». Con queste parole l'assessore all'Urbanistica **Lorenzo Spallino** annuncia la decisione di non candidarsi alle amministrative della prossima primavera. Il messaggio è comparso su computer e telefonini ieri mattina, all'interno del notiziario inviato periodicamente da Spallino agli iscritti. Emblematico il titolo: «Non corro».

«Sono stati anni intensi e complessi - scrive - che per forza di cose hanno avuto bisogno di tempi e sforzi adeguati all'impegno. Se penso ai prossimi anni, la verità è che in questo momento dubito di poter chiedere alla famiglia, all'organizzazione professionale di cui faccio parte (ha uno studio legale, ndr), e a me stesso, altri tempi e maggiori sforzi». Spallino si era candidato nel 2012 con la lista Como Civica, ottenendo 199 preferenze, e il sindaco **Mario Lucini** gli aveva affidato i settori Urbanistica, Edilizia privata e Informatizzazione.

Mancano le condizioni

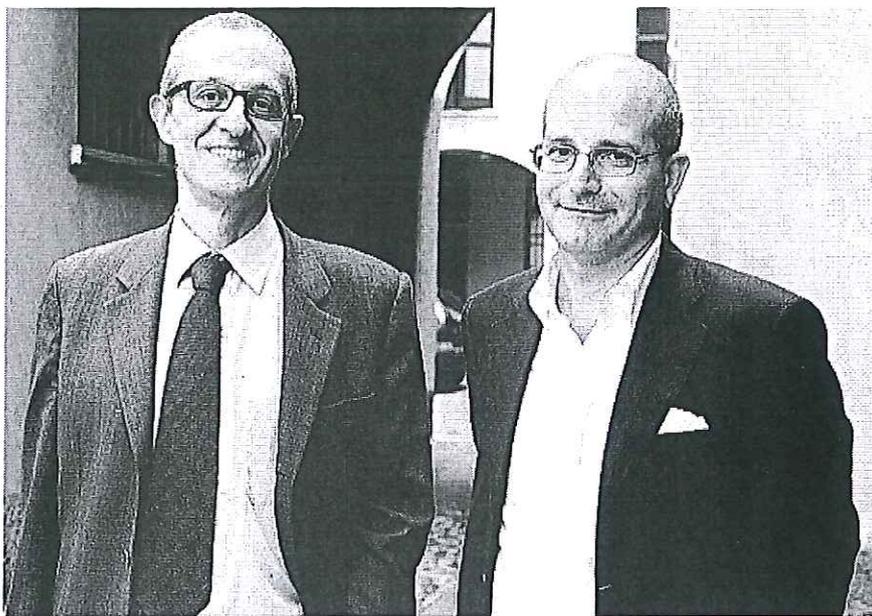
«Credo, anche se ci sarà chi legittimamente la pensa in modo diverso - si legge nella mail inviata ieri - che, grazie alla presenza di uffici tra i più preparati che abbia mai conosciuto, siamo riusciti a realizzare cose importanti per questa città, dal Pgt al recupero dell'ex Trevitex». Nessuna polemica, insomma, Spallino dice che nel 2017 non sarà della partita per motivi personali e professionali (fare il sindaco richiede un impegno "full time"). Ma hanno pesato indubbiamente la situazione a dir

poco complessa in Comune (una macchina amministrativa tutta da ricostruire, dopo l'addio di tanti dirigenti) e le condizioni politiche complessive (per ora si resta ancorati a vecchie logiche di partito, invece servirebbe un colpo d'ala per affrontare l'emergenza).

Un finale ancora tutto da scrivere

La decisione era nell'aria da qualche giorno, almeno a sentire gli ambienti del centrosinistra, il dato di fatto è che la coalizione perde uno dei nomi citati a più riprese tra i papabili per la candidatura a sindaco (anche se una parte del Pd non l'ha mai visto di buon occhio, non è un mistero). E il gruppo Como Civica, se deciderà di ripresentarsi, dovrà fare a meno del suo alfiere.

Tramontata - salvo clamorosi colpi di scena - l'ipotesi **Barbara Minghetti**, e incassato il no di Lucini a una ricandidatura, il centrosinistra riparte da zero nella caccia al candidato per la poltrona più importante di Palazzo Cernezzini. In lizza restano, al momento, il magistrato **Giuseppe Battarino** (ma anche su questa opzione il Pd è diviso) e l'attuale presidente del consiglio comunale **Stefano Legnani**. Non è nemmeno chiaro, peraltro, se il candidato verrà scelto con il meccanismo delle primarie: «Siamo concentrati sul referendum - ha detto ieri il segretario regionale dei Democratici **Alessandro Alfieri** - e nessuna decisione verrà presa prima del 5 dicembre». In caso di primarie, hanno già annunciato l'intenzione di correre l'assessore **Marcello Iantorno** e il consigliere **Gioacchino Favara**, mentre ha escluso di partecipare **Bruno Magatti** (Paco).



Lorenzo Spallino (a destra) e Mario Lucini: due "big" dell'attuale giunta che hanno deciso di non ricandidarsi

«Variante, adesso basta perdere tempo»

Tremezzina. Tutti d'accordo dopo la firma di Renzi e Maroni che ha assicurato l'arrivo di 110 milioni per la Regina Bianchi: «Governo prigioniero degli ambientalisti». Rovelli: «Progetto da approvare». Botta: «Soluzione vicina»

TREMEZZINA

MARCO PALUMBO

Sulla carta ora i fondi ci sono tutti. Il "patto per la Lombardia", siglato venerdì pomeriggio a Milano dal presidente del Consiglio **Matteo Renzi** e dal governatore lombardo **Roberto Maroni**, ha chiuso il capitolo risorse relativo alla realizzazione della variante della Tremezzina: attraverso il fondo per lo sviluppo e la coesione arriveranno i 110 milioni di euro necessari al completamento dell'opera.

Quello che manca però è il via libera della Soprintendenza, che - dopo il summit dello scorso 25 ottobre a Milano - ha chiesto ulteriori accertamenti sul tracciato, in particolare in uno dei (pochi) tratti a cielo aperto ancora rimasti lungo i 9,8 chilometri di variante, quello all'altezza di Bonzanigo di Mezzegra.

Governo

«La firma della Soprintendenza è quello che indubbiamente serve più di ogni altra cosa. Il resto è fumo negli occhi - sbotta il presidente del Comitato Pro Statale Regina, **Sergio Rovelli** - Adesso che c'è la conferma che i fondi ci sono tutti, la Soprintendenza rompa gli indugi. Anzi, sono ancora più diretto sull'argomento: si vada subito in Consiglio dei ministri e si sblocchi l'opera. Perché aspettare altri sei-otto mesi, ad andar bene? Perché ri-

volgersi ad un esperto paesagista per i nuovi approfondimenti richiesti? Se non ho capito male, quello della Soprintendenza è un via libera al 70%. Il governo faccia il resto».

Anche più diretto, **Dario Bianchi**, che nel consiglio del Pirellone siede tra i banchi della Lega Nord: «Ha ragione chi dice che c'è qualcuno che rema contro la variante della Tremezzina e non vorrei essere né un cattivo profeta né "Cassandra" nel dire che questa variante non vedrà mai la luce! Quanto ai 110 milioni di euro "aggiuntivi", dico: "Basta con le ipocrisie"! Al di là del fatto che quei soldi fanno parte del cosiddetto "fondo europeo sviluppo e coesione" - quindi già destinati alla Lombardia - il vero problema, anzi il vero dramma di questa benedetta

■ **Soprintendenza osservata speciale**
I timori di un ulteriore slittamento

■ **Lo scetticismo del consigliere regionale**
«Quest'opera non vedrà la luce»

opera non sono tanto i finanziamenti, quanto le autorizzazioni. È evidente che il Consiglio dei Ministri - che non vuole decidere sul futuro della variante - è prigioniero delle lobby ambientaliste da salotto. E quello del Consiglio dei ministri sarebbe un parere inappellabile».

Il progetto è ormai in stand by dal 15 ottobre 2015, da quando il parere negativo della Soprintendenza ha rimandato il tutto a un futuro prossimo ancora da stabilire. Il resto è storia recente.

Tracciato

Per l'ex sindaco di Lenno (già consigliere provinciale), **Giovanni Botta**: «Questo tracciato non mi ha mai entusiasmato. La variante della Tremezzina l'avrei fatta 30 anni fa a mezza costa e tutta a cielo aperto. Bucare la montagna costa 3 volte tanto. Ma questa è un'altra storia. Oggi dico che finalmente si chiude il capitolo finanziamenti e questa è una buona notizia. Ora però c'è da chiudere un'altra partita, quella dell'iter progettuale. Dunque, se bisogna aspettare ancora 3-4 mesi. Beh facciamolo, purché si metta la parola fine anche su questa parte della vicenda. Credo che 8 chilometri in galleria siano più che sufficienti sul totale del tracciato. Abbiamo pazientato 10-15 anni, non vedo cosa possa cambiare da qui a qualche mese».



Il traffico sulla Regina nella zona della strettoia di Sala Comacina ARCHIVIO SELVA



Sergio Rovelli



Giovanni Botta



Dario Bianchi

Patto Renzi-Maroni, i soldi veri sono 718 milioni

Per la Pedemontana previsto al momento solo un fondo di garanzia

19

Progetti

I 718,7 milioni di euro del Patto Stato-Regione sono stati suddivisi in 19 interventi: 12 nel settore delle infrastrutture viabilistiche; 6 nel settore ambientale; uno solo per lo sviluppo produttivo

2,491

12,491 miliardi ipotizzati per Pedemontana, sono - ha detto il sottosegretario De Vincenti - una sorta di fondo di garanzia per mettere al sicuro i conti della società, troppo esposta sul fronte creditizio

Gli annunci sono una cosa. La realtà un'altra.

Il Patto per la Lombardia non sembra sfuggire a questa (ferrea) regola della politica "comunicata". E senza voler comprimere né ridurre l'importanza dell'accordo siglato tra il governo nazionale e la giunta regionale, è necessario spiegare un po' più in dettaglio i termini dell'intesa che venerdì ha messo uno di fianco all'altro due irriducibili nemici: il presidente del consiglio Matteo Renzi e il governatore della Lombardia Roberto Maroni.

Un'intesa che per la provincia di Como significa, in buona sostanza, la certezza del finanziamento di 120 milioni per la variante della Tremezzina.

Spingersi oltre sarebbe sbagliato. Così come sarebbe oltremodo forzato parlare del completamento della Pedemontana come di un dato certo. Non è così perché i 2,491 miliardi ipotizzati per il collegamento autostradale sono, come ha spiegato il sottosegretario di Palazzo Chigi Claudio De Vincenti, una sorta di fondo di garanzia per mettere al sicuro i conti della società, ancora troppo esposta sul fronte creditizio.

Per capire meglio l'intera vicenda bisogna quindi spiegare innanzitutto come nasce il Patto. E perché i 10,7 miliardi indicati nella conferenza stampa non sono nuove risorse, quanto invece l'importo totale delle opere inserite nello stesso accordo.

Mettendo finalmente da parte le zuffe ideologiche, Regione e governo si sono seduti attorno a un tavolo per stabilire, in concreto e in tempi rapidi, la destinazione dei cosiddetti fondi di coesione. Una monta-



Il governatore Roberto Maroni e il premier Matteo Renzi venerdì a Milano per la firma del "Patto per la Lombardia"

gna di soldi che l'Europa mette a disposizione degli Stati membri nel periodo 2014-2020 a sostegno di investimenti strutturali diretti alla crescita e all'occupazione.

Alla Lombardia sono stati destinati 718,7 milioni di euro che nel Patto sono stati poi suddivisi in 19

interventi: 12 nel settore delle infrastrutture viabilistiche (503 milioni); 6 nel settore ambientale (85,7 milioni); uno solo nel comparto dello sviluppo produttivo (130 milioni).

Di questi 19 progetti, uno è in provincia di Como: la variante della Tremezzina, per la quale lo

Stato ha già stanziato 210 milioni nel decreto sblocca-Italia.

Il lavoro di sintesi che ha portato alla firma del Patto è durato alcuni mesi ed è stato condotto ovviamente su più fronti. Compreso quello parlamentare. Non è un caso infatti che la firma dell'intesa sia giunta a pochi giorni dal via libera definitivo del Parlamento alla manovra 2017.

Il relatore in commissione Bilancio alla Camera, il deputato comasco Mauro Guerra, ha fatto da ponte tra governo e Regione per garantire scelte coerenti nel bilancio dello Stato. «Questo lavoro di raccordo si sta facendo in tutte le regioni - spiega lo stesso Guerra - Poiché allo Stato fa capo la programmazione dei fondi europei, trovare le intese con gli enti locali diventa fondamentale».

Il Patto, aggiunge quindi Guerra, «non era scontato. Se si è giunti a questo risultato è merito di chi ha scelto di condurre la trattativa».

Da C.



Il completamento della Pedemontana è collegato al reperimento delle risorse

I commenti

Tangenziale, bisogna trovare i partner pubblico-privati

Il segretario regionale del Pd: «No alla statalizzazione della società»

Il segretario regionale del Pd **Alessandro Alfieri** era ieri in città per un'iniziativa a sostegno del sì al referendum sulla riforma della Costituzione ed è tornato, in un breve colloquio con i giornalisti, sulla firma del *Patto* tra Stato e Regione.

In particolare, Alfieri ha chiarito come il completamento della Pedemontana è la costruzione del secondo lotto della tangenziale comasca siano tuttora due punti interrogativi.

«Per poter avere le garanzie relative ai fondi per Pedemontana e Tangenziale di Como è necessario prima di tutto mettere attorno a un tavolo i soggetti



Con il "Patto" firmato da Renzi e Maroni la variante della Tremezzina è finanziata

che possono sostenere i costi dell'opera - ha spiegato Alfieri - Se il governatore Maroni volesse ottenere il prolungamento del controllo azionario fino al 2023 noi saremmo disponibili a votare con lui questa risoluzione, prima però dobbiamo sapere con certezza chi sosterrà questo sforzo importante. Lo Stato ha fatto la sua parte e non può, per legge, mettere ulteriori risorse».

Il problema, ha insistito il segretario regionale del Pd, «è tutto nelle mani del presidente della Regione che deve passare dalle parole ai fatti. Soprattutto, lo ribadisco, è necessario

avere la certezza sui partner pubblico-privati che sostengono l'opera».

Dal Pd arriva invece un netto no alla statalizzazione di Pedemontana che Alfieri giudica «un'ipotesi estrema da prendere in considerazione in caso di fallimento della stessa società Pedemontana. Una eventualità che nessuno auspica».

Sul *Patto* governo-Regione e sull'importanza di un accordo sicuramente innovativo dal punto politico è intervenuto anche il coordinatore provinciale di Forza Italia e sottosegretario regionale **Alessandro Ferri**. «Abbiamo avuto la

certezza che i soldi per la variante della Tremezzina ci sono tutti. Questa è sicuramente una assicurazione che il territorio comasco attendeva da tempo».

Ferri ha ringraziato il governatore Maroni «per il grande lavoro fatto che ci consente di portare a casa, attraverso il fondo di coesione sociale, i 120 milioni di euro necessari al completamento dell'opera».

La variante della Tremezzina, ha infatti ricordato il sottosegretario comasco, «è sempre stata una delle nostre priorità. Una grande opera infrastrutturale per realizzare la quale ci siamo spesi a lungo».

Nella Top 100 le società con perdite di esercizio sono passate in due anni da 24 a 15 - Ma si accentua il divario tra i big e le piccole

Costruttori, meno imprese in rosso

Nel 2008 le prime dieci imprese valevano 12,5 volte le dieci più piccole, ora 38 volte

DI ALESSANDRO ARONA

SPECIALE CLASSIFICHE

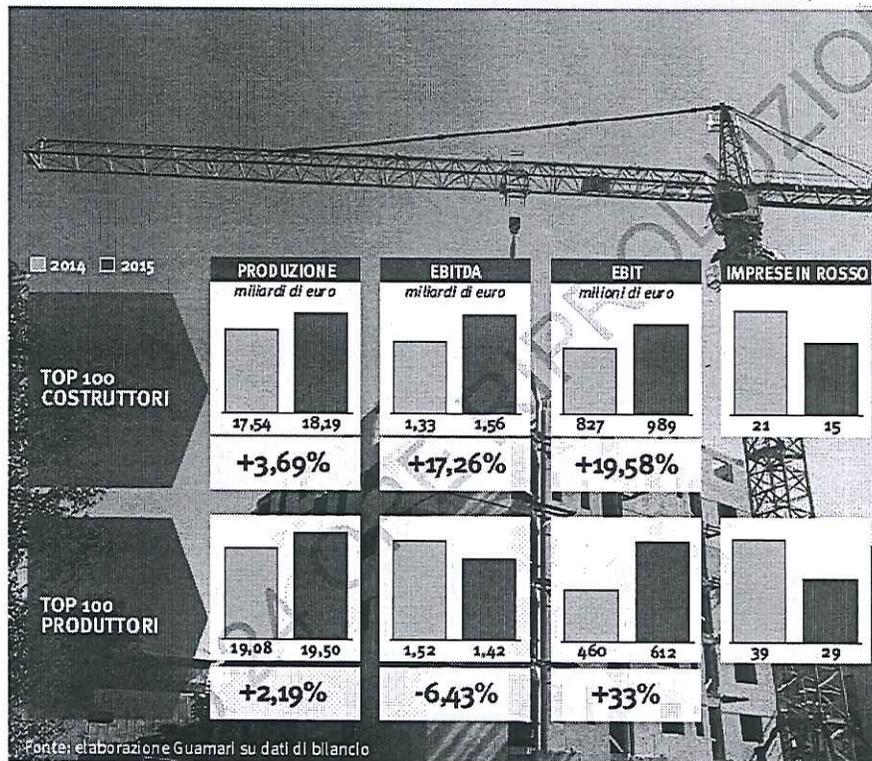
a cura di Aldo Norsa (tabelle di Stefano Vecchiarino, Guamari)

L'orizzonte ampio sul settore dato dalle «Classifiche 2» di Edilizia e Territorio (a cura di Aldo Norsa con dati elaborati da Stefano Vecchiarino di Guamari), contenute in questo numero del nostro giornale, fotografano una Top 100 delle imprese di costruzione in ripresa complessiva, ma sempre più spaccata tra grandi e piccole realtà.

Come dimensioni, innanzitutto. La crisi ha cambiato volto al settore, e il divario tra grandi e piccoli si amplia ogni anno. Nei bilanci 2008 le prime dieci imprese fatturavano complessivamente 7.264 milioni di euro (da 1.166 milioni di Impregilo ai 468 di Coopsette), pari a 12,5 volte il fatturato delle ultime dieci (578 milioni).

Oggi, bilanci civilistici (non consolidati) 2015, solo sette anni dopo, le prime dieci fatturano 10,58 miliardi di euro (dai 3.027 milioni del bilancio civilistico di Salini Impregilo ai 441 di Cimolai), pari a 38 volte il fatturato delle ultime dieci (273,2 milioni).

E ogni anno il divario si accentua: nei bilanci



2014 i dieci big valevano "solo" 30 volte i dieci ultimi (9.962 milioni contro 332). Nel 2008 per entrare nella classifica delle prime 100 imprese servivano 55 milioni di euro di ricavi, oggi ne bastano 24,8.

I numeri complessivi del settore sono com-

pletivamente positivi: valore della produzione +3,7%, Ebitda a +17,2%, Ebit +19,58%. Scende l'utile netto del 13,38%, ma i debiti calano del 5,5% e il patrimonio netto sale del 2,95%. Si tratta sempre di dati cumulati, però, in cui sono i dati dei "gran-

di" a incidere di più.

Se invece spacciamo la classifica in due, scopriamo che tra le prime 50 le imprese in perdita sono solo 4 (Mantovani, Strabag, Trevi e Serenisima costruzioni), mentre sono 11 nella seconda metà della Top 100 (comunque in migliona-

mento rispetto alle 16 del 2014).

Tra le prime 50, inoltre, ben 31 hanno migliorato il valore della produzione, mentre nelle seconde solo 20 l'hanno fatto, mentre le altre 30 hanno perso fatturato. ■

COSTRUTTORI, PRODUTTORI, INGEGNERIA: COLPO D'OCCHIO SUL SETTORE

Dati in migliaia di euro

	Valore della produzione (VP)		Ebitda		Ebit		Risultato netto (Rn)		Debiti finanziari netti + Leasing (DFNL)		Patrimonio netto (Pn)		Dfn/Pn		Dfn/Ebitda	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
LE PRIME 20 HOLDING																
Totale	30.543.708	30.320.299	3.670.065	3.596.006	1.961.808	1.875.279	759.668	756.086	6.484.610	6.771.773	15.667.935	15.136.211	0,41	1,77		
Relativo a numero società	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Totale del campione omogeneo (20 holding) (*)	30.543.708	30.320.299	3.670.065	3.596.006	1.961.808	1.875.279	759.668	756.086	6.484.610	6.771.773	15.667.935	15.136.211	0,41	1,77		
Variazione	0,74%		2,06%		4,61%		0,47%		-4,24%		3,51%					
COSTRUTTORI: I PRIMI 50 GRUPPI																
Totale	20.186.358	19.387.561	2.079.055	1.873.969	1.244.125	1.077.920	376.622	387.105	4.175.470	4.038.902	6.685.655	6.318.174	0,62	2,01		
Relativo a numero società	50	49	50	49	50	49	50	49	50	49	50	49	50	49	50	50
Totale del campione omogeneo (49 gruppi) (*)	20.127.822	19.387.561	2.075.507	1.873.969	1.240.877	1.077.920	374.866	387.105	4.191.345	4.038.902	6.672.409	6.318.174	0,63	2,02		
Variazione	3,82%		10,75%		15,12%		-3,16%		3,77%		5,61%					
COSTRUTTORI: LE PRIME 100 IMPRESE																
Totale	18.193.828	17.546.821	1.565.597	1.335.179	989.655	827.612	224.836	259.551	4.211.913	4.457.166	6.286.128	6.106.049	0,67	2,69		
Relativo a numero società	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Totale del campione omogeneo (100 imprese) (*)	18.193.828	17.546.821	1.565.597	1.335.179	989.655	827.612	224.836	259.551	4.211.913	4.457.166	6.286.128	6.106.049	0,67	2,69		
Variazione	3,69%		17,26%		19,58%		-13,38%		-5,50%		2,95%					
PRODUTTORI: I PRIMI 50 GRUPPI																
Totale	27.918.449	26.566.255	3.246.617	3.063.290	1.391.599	1.288.245	428.594	292.117	6.350.784	6.715.210	18.026.946	17.860.034	0,35	1,96		
Relativo a numero società	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Totale del campione omogeneo (50 gruppi) (*)	27.918.449	26.566.255	3.246.617	3.063.290	1.391.599	1.288.245	428.594	292.117	6.350.784	6.715.210	18.026.946	17.860.034	0,35	1,96		
Variazione	5,09%		5,98%		8,02%		46,72%		-5,43%		0,93%					
PRODUTTORI: LE PRIME 100 SOCIETA'																
Totale	19.502.334	19.084.919	1.424.240	1.522.117	612.335	460.158	-28.922	324.920	5.302.491	5.278.558	14.835.728	15.137.317	0,36	3,72		
Relativo a numero società	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Totale del campione omogeneo (100 società) (*)	19.502.334	19.084.919	1.424.240	1.522.117	612.335	460.158	-28.922	324.920	5.302.491	5.278.558	14.835.728	15.137.317	0,36	3,72		
Variazione	2,19%		-6,43%		33,07%		n.s.		0,45%		-1,99%					
INGEGNERIA/IMPIANTISTICA: I PRIMI 45 GRUPPI																
Totale	26.652.310	28.530.977	1.767.022	2.562.503	259.706	827.360	-451.976	12.871	5.370.195	4.728.347	10.059.162	10.313.264	0,53	3,04		
Relativo a numero società	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
Totale del campione omogeneo (44 gruppi) (*)	26.204.732	27.429.764	1.795.195	2.629.391	297.234	915.070	-417.365	120.855	5.432.724	4.857.832	9.854.227	10.074.988	0,55	3,03		
Variazione	-4,47%		-31,73%		-67,52%		n.s.		11,83%		-2,19%					
INGEGNERIA/IMPIANTISTICA: LE PRIME 100 SOCIETA'																
Totale	20.157.262	21.051.106	1.178.238	1.308.716	520.410	592.786	113.583	392.944	4.037.884	2.905.443	8.292.608	8.569.604	0,49	3,43		
Relativo a numero società	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Totale del campione omogeneo (99 società) (*)	20.046.107	20.785.938	1.179.133	1.303.167	526.824	596.474	128.709	481.232	3.976.827	2.854.191	8.152.821	8.414.691	0,49	3,37		
Variazione	-3,56%		-9,52%		-11,68%		-73,25%		39,33%		-3,11%					

(*) Relativo al numero di società con dati depositati nei due ultimi esercizi quando non è disponibile la totalità del campione
Fonte: elaborazione di Guarnari su dati dei bilanci

Tutte le voci di bilancio citate nelle nostre classifiche: cosa indicano, come vengono calcolate e come vanno interpretate

Ricavi, debiti e utili: guida alla lettura dei numeri

I dati che la società Guarnari, nella persona di Stefano Vecchiarino trae - ed elabora - dai bilanci civilistici e consolidati delle società e dei gruppi, sono presentati nelle tabelle che completano ogni profilo. Eccone la spiegazione delle voci:

VALORE DELLA PRODUZIONE (VP). Comprende ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi, variazioni delle rimanenze di prodotti finiti, semilavorati, materie prime nonché dei lavori in corso di esecuzione e l'incremento delle immobilizzazioni per lavori interni. Vengono compresi anche altri ricavi e proventi relativi alla gestione caratteristica.

EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) o Margine Operativo Lordo (Mol). E' calcolato deducendo da VP tutti i costi di

produzione. Il valore indica il margine dell'attività industriale, perché non influenzato da fattori quali struttura finanziaria, politiche di accantonamento e ammortamento, politiche fiscali,

EBIT (Earnings Before Interest and Taxes) o Reddito Operativo. E' il risultato ottenuto sottraendo dall'Ebitda ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni.

RISULTATO NETTO (RN). E' il risultato di bilancio al netto delle imposte. Per i bilanci consolidati tale valore viene considerato al lordo del risultato di competenza di terzi.

PATRIMONIO NETTO (PN). Esprime la dimensione dei mezzi finanziari di proprietà delle società o dei gruppi per svolgere l'attività produttiva e si compone del patrimonio netto (riga A del passivo dello stato patrimoniale

nel bilancio) dedotti azioni proprie e crediti verso soci per versamenti ancora dovuti e comprensivo a livello consolidato del Patrimonio Netto di terzi

DEBITI FINANZIARI NETTI + LEASING (DFNL). E' il totale dei debiti di natura finanziaria verso terzi, al netto di disponibilità liquide e di attività finanziarie non immobilizzate (titoli). Comprende la quota capitale dei debiti per leasing finanziari secondo il principio contabile internazionale Ias 17.

PORTAFOGLIO LAVORI (PL). Per società che lavorano su commesse pluriennali, rappresenta l'insieme dei contratti aggiudicati e non ancora eseguiti.

DFNL/PN. Il rapporto esprime il grado di indebitamento e di dipendenza da finanziatori terzi (leva finanziaria). Il parametro è utilizzato nei rating finanziari.

DFNL/EBITDA. Il rapporto esprime la relazione fra debiti e flussi lordi a disposizione per interessi e rate di debito (il cosiddetto "servizio del debito"); più questo rapporto è basso migliore è la capacità di ripagarli. Il parametro è utilizzato nei rating finanziari.

EBITDA/VP. Il rapporto (in percentuale) esprime in termini relativi la marginalità industriale.

PL/VP. Il rapporto indica approssimativamente su quanti anni di produzione a valori costanti (senza ipotizzare crescita) potrà contare la società grazie al portafoglio lavori. ■

«Speciale Classifiche» a cura di Aldo Norsa, con dati di bilancio elaborati dalla società Guarnari (e, specificamente, da Stefano Vecchiarino)

Analisi complessiva dei dati di bilancio 2015 delle prime 100 imprese di costruzione, produzione per l'edilizia e ingegneria

Fatturati stabili, reddito a più facce

Per i costruttori crescono giro d'affari e margini, per i produttori bene soprattutto le holding, in difficoltà i progettisti

TESTI A CURA DI ALDO NORSIA

Per il mercato italiano delle costruzioni, dopo aver perso dal 2009 (anno successivo al disastro finanziario Lehman Brothers) il 9,8% in termini di produzione, forse è arrivato il "giro di boa".

Le previsioni più recenti sono quelle del Cresme, che valuta non i soli investimenti ma l'intero valore della produzione, compresa cioè la manutenzione ordinaria. In questa categoria sono esclusi i servizi di progettazione ma inclusi i piccoli lavori (spesso artigianali) e le relative forniture. Ma, in un'Italia in cui il 73% delle famiglie possiede un alloggio, non c'è da stupirsi se questo segmento (estremamente frammentato) è diventato portante. Non solo dal 2009 al 2015 l'incidenza della manutenzione ordinaria sul totale della produzione è salita da 18,1% a 21,8% (quella della straordinaria meno: da 41,7% a 50,2%). A fronte di un crollo degli investimenti, nel nuovo, da 40,2% a 25,8%: e questo è un guaio per le imprese di maggiori dimensioni non interessate al mercato "spicciolo".

Secondo il Cresme la produzione a consuntivo del 2016 dovrebbe crescere da 165,5 a 166,2 miliardi: di un piccolo 0,4%. E questa volta non sembra trattarsi del recupero (che ha sostenuto il mercato in questi anni difficili sostituendo anche la nicchia degli impianti per fonti di energie rinnovabili, ridotta a un'incidenza di 2,2%) quanto del nuovo dal

momento che gli investimenti sono attesi in crescita: di 2,2% nel 2016 e addirittura di 2,6% nel 2017. Subito dopo esce con le sue previsioni Federcostruzioni (in rappresentanza di tutta la filiera) che prevede per il 2016 un incremento della produzione di 0,7% dopo i meno 0,5% del 2015 e meno 3% del 2014.

HOLDING NEI TRE SETTORI

Analizzando i bilanci depositati le 20 maggiori holding si mantengono sui livelli 2014. Il fatturato cresce solo dello 0,7%. I dati reddituali migliorano leggermente: l'ebitda del 2,1%, l'ebit del 4,6% e l'utile cresciuto solo dello 0,5%.

Buona la situazione finanziario-patrimoniale che vede l'indebitamento ridotto del 4,2%, e il capitale netto salito del 3,5%.

LE COSTRUZIONI

Poiché Techbau presenta per il primo anno un bilancio consolidato (e non ha quindi numeri 2014 da confrontare) l'analisi 2015 dei gruppi di costruzioni si basa su soli 49 elementi.

Il fatturato sale del 3,8% mentre a livello reddituale, se da una parte ebitda ed ebit crescono rispettivamente del 10,8% e 15,1%, dall'altra l'utile netto scende del 3,2%.

L'indebitamento finanziario netto peggiora del 3,8%, ma resta ben coperto dal patrimonio migliorato del 5,6%.

Le 100 maggiori imprese per bilancio civilistico mostrano una crescita dei ri-

cavi del 3,7%.

I dati reddituali vedono salire ebitda ed ebit del 17,7% e del 20,2%, ma allo stesso tempo diminuire gli utili dell'11,7%. I debiti finanziari netti si riducono del 5,6% e sono ampiamente coperti dal patrimonio arricchito del 2,9%.

LA PRODUZIONE

Il 2015 dei produttori appare migliore nei gruppi che nelle singole società.

Il volume d'affari nel primo caso sale del 5,1%, mentre nel secondo solo del 2,2%.

A livello reddituale i gruppi migliorano in tutti gli indici: l'ebitda del 6%, l'ebit dell'8% e l'utile addirittura del 46,7%. Le società singole invece aumentano l'ebit di un terzo, ma peggiorano l'ebitda del 6,4% e mostrano il risultato netto in perdita.

L'indebitamento consolidato si alleggerisce del 5,4%, sempre ben sotto controllo grazie al patrimonio in aumento (pur del solo 0,9%). I debiti civilistici confermano il valore del 2014 e restano coperti dal capitale nonostante il suo meno 2%.

L'INGEGNERIA/IMPIANTISTICA

Sia a livello civilistico che consolidato il 2015 non è un anno positivo per le società di ingegneria/impiantistica.

I 45 gruppi, limitati a 44 nel confronto poiché nel 2015 il bilancio Tenova (gruppo Rocca) si limita a soli sei mesi rendendo i numeri non paragonabili ai

LE TENDENZE

Holdings Top 100

HOLDING	COSTRUZIONI (top 100)
+0,74%	+3,69%
+4,61%	+19,58%
PRODUTTORI (top 100)	INGEGNERIA (top 100)
+4,19%	-3,56%
+33,07%	-11,68%

Produzione
Ebit



dieci del 2014, mostrano ricavi ridotti del 4,5%. Va male la redditività: l'ebitda scende del 31,7%, l'ebit del 67,5% e il risultato netto è in perdita di oltre 400 milioni. L'indebitamento finanziario è appesantito del 11,8% ma è coperto dal patrimonio, pur sceso del 2,2%.

Anche il confronto dei bilanci civilistici si limita a 99 società, per via del già citato caso Tenova. La cifra d'affari è ridotta del 3,6%, i dati reddituali calano del 9,5% (l'ebitda), 11,7% (l'ebit) e 73,3% (l'utile netto).

I debiti finanziari peggiorano del 39,3% ma restano sotto controllo nonostante il capitale scenda del 3,1%. ■

Grandi imprese di costruzione, la mappa dopo riorganizzazioni, crisi e liquidazioni, acquisizioni (poche). La moria delle coop

Trent'anni dopo: solo 10 nomi identici, 40 società sparite

Fa impressione confrontare il panorama delle imprese generali di oggi con quello di una trentina di anni fa. Non è certo fisiologico che, consultando la lista di chi era iscritto al Comitato Ance delle Imprese Generali nel triennio 1987-89 solo una impresa su sei sia ancora attiva. Questo è patologico perché vi sono troppe società (in questo caso private) che sono andate in crisi. E invece positivo quando le imprese scompaiono perché fuse in realtà di maggiore dimensione (e respiro), purché non vadano a loro volta in crisi. Ma una sana "crescita dimensionale esterna in Italia è "rara avis".

LE IMPRESE SCOMPARSE

Una nostra indagine aggiornata dà conto di una quarantina (!) di grandi imprese scomparse (con procedure concorsuali di diversa natura) nell'ultimo trentennio. Con la sorpresa in qualche raro caso (Acmar, Carena, Sacaim) di un ritorno *in bonis*.

In ordine alfabetico sono scomparse imprese private quali: Baldassini Tognozzi Pontello, Benini, Consta, Costruzioni Napoletane (già De Lieto), Dec, Edimo Holding, Fimet, Gdm, Imato (già impresa Rosso), Impresa, Matarrese, Pivato, Sigenco, Zh General Construction, ... E le (tante) cooperative Cesi, Cnr (Cooperativa Muratori Riuniti), Consorzio Etruria (dopo aver ceduto Coestra, a Sabesa, e Inso, a Condotte), CoopCostruzioni, Cooperativa di Costruzioni, Cooperativa Muratori Reggiolo, Coopsette (che avrebbe dovuto fondersi con Unieco e con Sicrea), Iter, Orion. Infine sono scomparse due grandi imprese specialistiche: Ghizzoni (*pipelines*) e Seli (*tunnel boring machines*). Senza citare imprese "in bilico" quali Mantovani e la cooperativa Unieco (la prima ha approvato il bilancio ma fuori tempo massimo) ma anche Tecnis, in amministrazione giudiziaria, per la quale si tenta una ristrutturazione del debito.

L'OFFERTA, TRENT'ANNI DOPO

Come si è evoluto il panorama dell'offerta ai vertici? Ricordando che, tra le imprese private, i momenti topici nell'ultimo trentennio sono stati tre: il disfacimento del colosso monopolista Iri-Italtel che ha soprattutto beneficiato Astaldi e Condotte, in grado di acquistare imprese già in mano pubblica; la nascita della grande Impregilo dalla confluenza di Cogefarimpresit, Girola e Lodigiani; l'acquisto di quest'ultima da parte di Salini.

Consultando il citato elenco Ance di trent'anni fa, in cui però due società (Sae Sadelmi e Tpl) su 62 sono impiantistiche (peraltro scomparse) solo 10 sono ancora attive: Astaldi, Bonatti, Carena, Intercantieri Vittadello, Maltauro (ridenominata Icm), Pizzarotti, Salini (mentre dall'elenco di trent'anni fa manca Impregilo perché attiva solo all'estero), Itinera, Condotte, Vianini Lavori, ...

E le altre 50? Quindici sono state incorporate o fuse quindi apportando, malgrado procedure concorsuali, lavori e/o qualifiche ad altre. Ecco Bonifati entrare brevemente nell'orbita di un Impregilo che tentò una politica di crescita esterna regione per regione (in questo caso la Calabria). Cariboni ha in un certo senso trasmesso il *know how* a Cossi, poi acquistata da Condotte. Castelli è finita in Impregilo ma la sua specializzazione in edilizia è stata poco valorizzata. Cogefar dopo essersi fusa in Cogefarimpresit è stato il pezzo forte del rafforzamento di Impregilo in cui sono confluite Girola e Lodigiani. Pontello è finita in Btp prima della scomparsa di quest'ultima. Dipenta ha dato linfa ad Astaldi. Ferrari ha comprato Ira (Graci) per poi gettare la spugna. Ferrocemento ha fuso per incorporazione Condotte (assumendone il nome) oltre a Recchi e Gambogi. Frabboni è stata acquistata da Rizzani de Eccher e Furlanis da Maltauro. Grandi Lavori si è fusa con Fincosit. Grassetto è stata comprata dal gruppo Gavio, poi fusa in Codelfa, a

sua volta incorporata in Itinera. Lombardini con Ruscella, aveva dato vita alla defunta Impresa.

Rizzi è stata acquistata dalla scomparsa CoopCostruttori, Todini da Salini, prima che iniziasse l'avventura di Impregilo, ed è stata poi ceduta da Salini Impregilo. ■

I GRANDI ADDII

Le principali imprese in crisi



- Coopsette (Castelnuovo, RE)
- Impresa (Roma)
- Benini (Faenza, RA)
- Cesi (Imola, BO)
- Ghizzoni (Ferrandina, MT)
- Consorzio Etruria (Montelupo, F)
- CoopCostruzioni (Bologna)
- Cooperativa di costruzioni (Modena)
- Mafarese (Ban)
- Cnr (Argenta, FE)
- Pivato (Fonte, IV)
- Zh General Construction (Campo Tures, BZ)

VEDI LA TABELLA SUL WEB
www.ediliziaeterritorio.ilsole24ore.com