

RASSEGNA STAMPA

30 gennaio – 5 febbraio 2017

Focus

La rete dei trasporti

Novità AlpTransit anche per Como Il confine salterà

Serve una strategia. Scenari con la galleria del Gottardo. Nel '20 il Ceneri, poi il LuMiMed. Per la città cambia tutto dalla stazione ai rapporti con Lugano, Varese e Milano

BRUNO PROFazio

Un record mondiale, una montagna di euro e lo sguardo dal presente al futuro. Il primato è la galleria più lunga al mondo che è il nuovo San Gottardo inaugurato a dicembre. La somma monetaria sono 12 miliardi di euro all'anno che l'Italia perde proprio per la carenza di infrastrutture che fanno preferire ai mercati la consegna delle merci per il nostro Paese e per molta parte dell'Europa nel porto di Rotterdam invece che nei porti liguri più vicini di almeno sei giorni di nave. Lo sguardo dal presente al futuro è la prospettiva dell'asse del Gottardo, la "ferrovia d'Europa" con l'AlpTransit.

Ratti e Clavarino

Che cosa cambia e che cosa occorre fare perché il Canton Ticino e Como governino il cambiamento invece di subirlo? Per rimanere al centro dei flussi anziché rimanere esclusi? Questi i temi trattati in un incontro giovedì scorso alla Villa Leopolda di Lugano, promosso dal Lions Club di Campione d'Italia. Invitati dal presidente Umberto Bianchi, i relatori Remigio Ratti, economista e ricercatore di fama, autore di numerosi saggi, già membro del parlamento federale a Berna, oltre che direttore della Rsi dal Duemila al 2006; e Luca Clavarino, architetto, esperto di project financing in particolare per grandi infrastrutture, titolare della società REConsilia e promotore del progetto LuMiMed per il collegamento ferroviario veloce Lugano-Milano-Porti liguri a completamento dell'asse ferroviario europeo Genova-Rotterdam di cui è coordinatore generale.

La nascita, la centralità e le prospettive del San Gottardo ferroviario sono state illustrate da Remigio Ratti, autore del saggio "L'asse ferroviario del San Gottar-

do. Economia e geopolitica dei trasporti alpini". Il grosso dei flussi di persone e di merci dalla Gran Bretagna e dal Nord Europa passa dalla Svizzera e in particolare dal San Gottardo verso l'Italia e gli sbocchi sul Mediterraneo. Per questo il Gottardo rappresenta il vero cuore dell'Europa. E questa centralità ha fatto la fortuna della Svizzera. I trasporti internazionali, però, stanno conoscendo trasformazioni e cambiamenti dovuti alle nuove portate del Canale di Suez (dal 2015 possono transitare le grandi navi ciascuna da 480 mila

ri. L'Italia ha deciso l'adeguamento dei porti di Genova e di Savona alle grandi navi container, sta eseguendo i lavori per il terzo valico sull'Appennino ligure e sta completando la Arcisate-Stabio (ieri è stato abbattuto l'ultimo diaframma).

Linea veloce da completare

Sia in Svizzera, sia in Italia rimane molto da fare. Ratti e Clavarino hanno spiegato che l'efficacia di una linea a 250 km/h da Zurigo a Lugano viene indebolita molto dall'inadeguatezza del segmento Lugano-Chiasso dove si va a 70 km/h. E di qua dalla frontiera la linea Chiasso-Milano e poi per Genova necessita di grandi ammodernamenti, alcuni già finanziati (una parte addirittura dagli stessi svizzeri), altri da progettare. In pratica quello che manca è il "LuMiMed", il collegamento veloce tra Lugano, Milano e il Mediterraneo in Liguria. Di questa iniziativa e dell'intera operazione Ratti e Clavarino hanno spiegato la necessità e l'urgenza anche con alcuni grafici.

Per Como si tratta di una rivoluzione. Di fatto si salta la frontiera. Molti treni già non passano più da Como ma dalla galleria Monte Olimpino 2 che sarà adeguata e potenziata al bivio di Rosales. Anche la logistica, le attività doganali e gli spedizionieri avranno nuovi punti di raccordo interfrontalieri.

La stessa stazione di Como S. Giovanni potrà diventare trattata di una metropolitana leggera perché lo scalo comasco unico diventerà quello di Camerlata. La stazione internazionale anche per i comaschi sarà Chiasso. L'apertura della Arcisate-Stabio avvicinerà Mendrisio e Varese e creerà un raccordo veloce, merci e persone, tra Milano, Como, Mendrisio, Varese e Lugano. Per la nostra città il futuro annuncia davvero grandi novità.

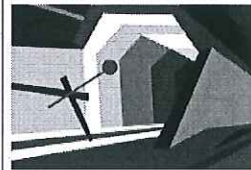
■ Il potenziamento delle reti ferroviarie ridurrà i tempi dei collegamenti e del trasporto merci

■ Chiasso diventerà lo scalo internazionale anche per noi

tonnellate di merci, in pratica l'intero mercato dell'auto di un anno della Spagna); all'implementazione delle linee ferroviarie sempre più veloci grazie, ad esempio, al nuovo Gottardo e in generale per la tecnologia.

Queste novità nella rete dei trasporti (più ferroviaria vuol dire meno traffico con i tir) impongono alla Svizzera e all'Italia un gioco di squadra per governare il futuro. La Confederazione ha realizzato il nuovo San Gottardo e si appresta entro il 2020 ad aprire il nuovo Ceneri. Così la tratta Zurigo-Lugano potrà viaggiare a 250 km ora-

AlpTransit e il progetto dell'allungamento



- ✓ Tipo di traffico misto (passeggeri e merci)
- ✓ Velocità massima di progetto della linea 250 km/h
- ✓ Raggio minimo di curvatura 4.000 - 5.000 m.
- ✓ Pendenza massima 12% (8% in galleria)
- ✓ Carico massimo per asse 30t
- ✓ Larghezza della sede 13,6m
- ✓ Interesse tra i binari 4,5 - 5m
- ✓ Alimentazione 15 kV c.a. (Lugano-Chiasso) 3 kV c.c. (Chiasso-Milano)
- ✓ Sistema di segnalamento Ertms liv.2
- ✓ Sistema di alimentazione Catenaria AV (250 km/h) Catenaria rigida (Galleria)



Presentato a Lugano

Da Genova a Rotterdam L'alternativa via Chiasso

Attraverso i porti di Rotterdam e delle vicine città del nord arriva nel resto d'Europa la gran parte delle merci, oltre il 97% per Svizzera e Germania meridionale e circa il

70% delle merci dell'Estremo Oriente per l'Italia. L'arch. Clavarino ha spiegato che con il potenziamento del canale di Suez diventa competitivo i porti di Genova e

di Savona. L'Italia ne ha deciso l'ammodernamento per poter accogliere le nuove navi portacontainer e ha avviato la terza variante di valico per rendere competitiva la linea Genova, Milano, Lugano e nord Europa. Clavarino ha spiegato che l'obiettivo è raggiungere con il progetto LuMiMed (Lugano, Milano, Mediterraneo), cioè l'adeguamento della linea ferroviaria da Lugano a Chiasso e a Milano.

Quando la ferrovia del Gottardo era privata e l'Italia finanziava Germania e Svizzera

C'è stato un tempo in cui la Svizzera non se la passava molto bene e tanti ticinesi lasciavano le valli ed emigravano. La stessa ferrovia del Gottardo, costruita tra il 1872 e il 1882, fu realizzata grazie al finanziamento per il 49% dell'opera da parte del Regno d'Italia.

La società che costruiva la grande infrastruttura, definita in seguito la "ferrovia d'Europa", era privata e oltre all'Italia con il 49% dei soldi, vi parteciparono la Svizzera con il 25% e

la Germania con il 26%. Questa notizia, assieme ad altre molto interessanti e divertenti, si trova nel libro "L'asse ferroviario del San Gottardo. Economia e geopolitica dei trasporti alpini" di Remigio Ratti, per Armando Dado Editore. Ratti spiega nel suo saggio che l'opera ebbe subito un grande successo. «Nel 1883, durante il primo anno completo d'esercizio, il traffico dei passeggeri, di poco superiore a un milione, superava di ben cinque volte quello previsto ne-

gli studi del 1864. Quello delle merci era di circa mezzo milione di tonnellate nette, quasi il doppio di quello previsto».

L'affermazione straordinaria della linea del Gottardo, grazie al traforo ferroviario, portò nei primi anni del Novecento alla nazionalizzazione della società e dell'opera. La Confederazione svizzera acquisì la proprietà e Germania e Italia rinunciarono agli indennizzi in cambio di una politica tariffaria favorevole.

Nel libro si illustrano tutte le fasi della ferrovia del Gottardo con i traffici durante la seconda guerra mondiale, l'epoca d'oro dal '45 al '72, la fase delle incertezze tra il '73 e il '98 e poi l'attesa e l'apertura dell'AlpTransit. C'è anche lo sguardo sul futuro. Progetti e prospettive tra il 2021 e il 2050. Con l'appello ad anticipare al 2030 il completamento dell'asse ferroviario del Gottardo. Quello da Lugano a Chiasso. In questo futuro c'è anche Como. **B. Pro.**



Luca Clavarino, Remigio Ratti e Umberto Bianchi

Il piano: più posti all'Ippocastano E autosilo al Gallio

Sosta. Il Comune vuole il raddoppio dell'area in via Moro Niente parcheggi alla Stecav, li fanno i privati al collegio

MICHELE SADA

Lo stop alla realizzazione di un parcheggio in viale Innocenzo, di fianco al comando dei vigili (area ex Stecav), ha destato stupore. Dell'intervento si è parlato a lungo nei mesi scorsi e sembravano esserci tutte le condizioni affinché il Comune realizzasse la nuova area di sosta. Nelle relazioni allegare alle stime di budget per la società Como Servizi Urbani, approvate dalla giunta, il progetto invece è sparito, come La Provincia ha raccontato ieri. «A causa di mutate strategie di sosta nell'area», si legge.

Ebbene, la nuova strategia che ha portato al rinvio di quel piano da 700mila euro (non fa parte dell'elenco per il 2017) ha un profilo ben definito e ci porta dritti nel cortile del collegio Gallio. Proprio lì, infatti, dovrebbe sorgere un autosilo realizzato da privati (la proprietà è l'Opera Pia Collegio Gallio) e gestito probabilmente dalla società Parcheggi Italia, la stessa dell'autosilo interrato all'ex zoo, in via Sant'Elia.

Una struttura da 400 posti

Il Comune, vista la proposta, ha preferito "congelare" l'ipotesi su viale Innocenzo, per evitare di investire risorse nella realizzazione di un parcheggio destinato a restare

vuoto o quasi, non potendo reggere la concorrenza di un autosilo poco distante, comunque più vicino al centro storico.

La proprietà ha commissionato a un professionista comasco, l'architetto Stefano Seneca, uno studio di fattibilità e avrebbe poi deciso di proseguire con un progetto vero e proprio.

Stando alle informazioni trapelate finora, la zona individuata è quella verso il campo di calcio, potrebbe sorgere una struttura da circa 400 posti - su almeno tre piani fuori terra - con ingresso per le auto da viale Innocenzo e collegamento pedonale con via Gallio, a due passi dalla città murata. L'autosilo naturalmente

La giunta ha chiesto di inserire nel bilancio di Csu l'ampliamento degli spazi per le auto

Architetti al lavoro sul progetto per una struttura in via Gallio

verrà studiato in modo da non creare interferenze con l'attività scolastica del collegio. Il Comune si è detto favorevole fin dall'inizio (il Pgt ammette il parcheggio come destinazione) e potrebbe stipulare con i privati una convenzione per avere voce in capitolo sulle tariffe. L'operazione continua a essere coperta dal più stretto riserbo, ma ci sono tutte le condizioni per una partenza in tempi rapidi.

I progetti più importanti

Nelle indicazioni per il 2017, tra l'altro, non c'è solo lo stop al parcheggio nell'area ex Stecav. La giunta ha chiesto di inserire nel bilancio di Como Servizi Urbani il raddoppio del parcheggio all'Ippocastano, in via Aldo Moro.

L'idea è quella di uno sviluppo in altezza, con una struttura simile a quella di Tavernola. Al momento i posti auto disponibili sono una sessantina, la tariffa applicata - con parcometro - è di 50 centesimi all'ora, domenica compresa.

Gli altri progetti ritenuti prioritari - lo chiarisce anche il Piano del traffico - sono quelli per il maxi parcheggio ipotizzato in via Sirtori (su terreni di proprietà della Curia) e per quello previsto sull'area ex Lechler, a Ponte Chiasso.



Magatti, video su Internet «Ok al piano del traffico»

L'assessore

Inedito intervento con un filmato su Facebook «Nel complesso lo giudico un risultato importante»

Un video di 50 secondi, che si apre con il logo del Comune di Como e il titolo «#liberidimuoverti», pubblicato su Facebook. L'assessore all'Ambiente e alle Politiche sociali Bruno Magatti (Paco) ha scelto questa modalità inedita per dire pubblicamente «sì» al



Bruno Magatti

Piano del traffico, dopo averlo votato in giunta pochi giorni fa. «Do una lettura complessivamente positiva - dice - È stato svolto un processo difficile di partecipazione e di ascolto sia della città che all'interno della giunta. Arrivare a un punto di mediazione è sempre un risultato che io giudico positivo».

«Si mette in mano a chi amministrerà la città in futuro - continua Magatti - uno strumento dal quale partire, uno studio serio, che andrà certamente integrato, ma che nel complesso considero un risultato importante e significativo». Il video è stato subito rilanciato, tra gli altri, dal sindaco Mario Lucini e dall'assessore Daniela Gerosa.

Nei primi nove mesi del 2016

Immobili commerciali, mercato in ripresa

I negozi

Sul segmento dei locali commerciali si registra una buona domanda da parte di aziende operanti nella media distribuzione alla ricerca di spazi per aprire supermercati. Ci si orienta su tagli intorno a 1.000-1.200 metri quadri con ampio parcheggio

I primi nove mesi del 2016 hanno segnalato a livello nazionale una ripresa delle compravendite immobiliari per alcuni comparti del settore degli immobili per l'impresa. E come emerge da una statistica diffusa ieri dal gruppo di consulenza immobiliare Tecnocasa, prezzi e canoni di locazione nel Comasco tornano a essere più concorrenziali. Forse lo spettro della crisi, che per il mattone residenziale pare allontanarsi, morde meno anche nel settore commerciale.

Facciamo qualche esempio pratico. In provincia di Como i negozi in zone non centrali hanno visto scendere i prezzi di vendita del 7%. Un ufficio in un centro direzionale costa il 5% in meno. Per un capannone nuovo vicino alle arterie di comunica-

zione (scelta privilegiata per chi lavora nel campo della logistica e dei trasporti), il prezzo di acquisto è sceso, secondo Tecnocasa, del 2,3%, il canone di locazione dello 0,7%. Ancor più interessanti i parametri nel settore dell'usato. Dove un capannone situato nei pressi delle arterie di comunicazione costa 3,7% meno del 2015, mentre l'affitto è sceso dell'1,3%.

Va sottolineato che nell'area del Canturino che si sviluppa intorno a Cantù, Mariano Comense, Cermenate, Novedrate nei primi mesi del 2016 si nota un ritorno all'acquisto di capannoni. Nella zona si trovano tagli piccoli anche perché alcuni investitori stanno procedendo a frazionare capannoni di metratura più ampia per collo-

carli più facilmente sul mercato. Come è noto, nell'area opera una buona parte di aziende artigiane del settore del legno che lavorano per conto di industrie del settore del mobile, di dimensioni più importanti. Tra le aziende artigianali che stanno mostrando una buona tenuta, e a volte danno vita anche a piani di espansione, si devono annoverare soprattutto quelle che hanno diversificato la produzione su più mercati esteri. Questo tipo di azienda ricerca capannoni più ampi (1.000-1.500 mq) e quasi sempre opta per la locazione.

Chi cerca capannoni sia in acquisto sia in affitto predilige le soluzioni che hanno già un impianto elettrico ed un impianto di riscaldamento.

Focus Casa

La giurisprudenza del mattone

I vantaggi del Fisco

Acquisto prima casa dal costruttore (soggetto Iva)

Valore casa (importi in euro)

	150.000	200.000	250.000
Iva al 4%	6.000	8.000	10.000
Detrazione Irpef del 50% in 10 anni	3.000	4.000	5.000
Imposta fissa di Registro	200	200	200
Imposta fissa ipotecaria	200	200	200
Imposta catastale	200	200	200

Acquisto prima casa da privato (non soggetto Iva)

Valore casa (importi in euro)

	150.000	200.000	250.000
Non si paga Iva	—	—	—
Imposta fissa di Registro al 2%	3.000	4.000	5.000
Imposta fissa di Registro	—	—	—
Imposta fissa ipotecaria	50	50	50
Imposta catastale	50	50	50

Sconti prima casa Quando si perde il bonus del Fisco

Sentenze e agevolazioni. In una raffica di pronunce Cassazione e Agenzia delle Entrate hanno fatto saltare gli sconti su imposta di registro, ipotecaria e catastale

COMO

SIMONE CASIRAGHI

I benefici fiscali prima casa finiscono sul tavolo dei giudici. Non per sospetti di illegittimità, ma per chiarire i rischi di come e quando si possono perdere gli sconti concessi nel caso di acquisto della prima abitazione. In sostanza, nel caso di acquisto prima casa, l'imposta di registro pagata è ridotta al 2% (invece del 9%), con minimo a 1.000 euro, le imposte ipotecarie e catastali sono pari a 50 euro ciascuna. Comprando dall'impresa costruttrice, l'Iva al 4% invece che al 10% ma la compravendita deve essere stata sottoscritta entro lo scorso dicembre 2016, da quest'anno questa agevolazione è stata cancellata a la misura torna nella misura piena.

Intanto, con una raffica di quattro sentenze specifiche, infatti, i magistrati hanno messo sotto accusa comportamenti che farebbero saltare o meno gli sconti agevolati come imposti di

registro, ipotecaria e catastale. E in riferimento all'agevolazione applicata a chi acquista la prima casa vendendone un'altra, quindi contribuenti che hanno già usufruito del bonus.

Agevolazioni in bilico

La prima risoluzione è dell'Agenzia delle Entrate, una delle prime emesse quest'anno. L'Agenzia precisa le regole di decadenza dello sconto fiscale prima casa in caso di vendita prima dei cinque anni dall'acquisto. In particolare - precisa la sentenza - si possono mantenere i vantaggi fruiti pur-

ché entro un anno dall'alienazione non solo si acquista una nuova abitazione (fino all'anno scorso l'acquisto doveva essere successivo alla vendita della vecchia prima casa), ma si proceda anche con la nuova costruzione su terreno già di proprietà di un immobile da adibire ad abitazione principale. In particolare, nel caso di acquisto di immobile ricorrendo alle agevolazioni prima casa, non è infatti possibile vendere l'immobile prima di cinque anni, pena appunto la perdita dei benefici - il che significherebbe dover pagare le maggiori imposte di

registro, ipotecaria e catastale - a meno che non si acquisti una nuova abitazione come prima casa entro un anno dalla vendita della prima casa precedente.

Ora, però, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che non si perdono i benefici prima casa, pur vendendo l'immobile entro i 5 anni dal suo acquisto e non comprando un altro immobile, ma solo se entro un anno dalla vendita dell'immobile acquistato con i benefici prima casa il contribuente costruisce un altro immobile ad uso abitativo, da destinare ad abitazione principale, su un terreno acquistato successivamente alla vendita o di cui fosse già proprietario.

Pagare la differenza

A minacciare le agevolazioni prima casa, però, incombono anche le lungaggini burocratiche che, in questo caso la pronuncia è della Corte di Cassazione, non sono sufficienti come valida scusa a giustificare il ritardo con cui un contribuente non è riuscito a certificare il cambio di residenza. Questo nonostante i 18 mesi a disposizione. Per la Cassazione le agevolazioni prima casa previste per l'acquisto dell'immobile vengono perse e questo significa dover pagare le maggiori imposte di registro, ipotecaria e catastale. Nel dettaglio si tratta

Insomma, i ritardi nel rilascio di autorizzazioni edilizie non sono una causa ostantiva rispetto all'obbligo di trasferire la residenza nel Comune dove si trova l'abitazione principale e per cui si chiede l'agevolazione. In pratica, l'obbligo di rispettare il termine di 18 mesi prevale e va dunque rispettato tassativamente. Quindi i benefici fiscali per l'acquisto prima casa spettano "alla sola condizione che entro il termine di 18 mesi il contribuente

Le regole e gli sconti



Lo sconto del fisco

Imposte ridotte sulla prima casa
Dal primo gennaio 2016 i benefici prima casa prevedono il pagamento di una imposta di registro pari al 2% invece del 9% a patto che la vecchia casa si rivenda entro un anno dalla data del rogito di acquisto dell'abitazione acquistata con le agevolazioni fiscali.



Le altre imposte

Dal 2016 sconti più alti

L'imposta di registro è del 2% sull'acquisto prima casa in luogo della precedente all'quota del 9%. Le imposte ipotecarie e catastali sono fissate in entrambi i casi a 50 euro ciascuna mentre prima erano esenti o fisse di 168 euro.



Condizioni d'applicazione

Essenziale la prima abitazione
La tipologia di immobili per i quali è possibile richiedere le agevolazioni deve essere esclusivamente quella di destinazione abitativa, di prima casa e non deve essere una casa di lusso pertanto sono esclusi gli uffici accatastati come A/10.

proceda al trasferimento di residenza".

Su tutte e due queste prime sentenze, arriva una terza sentenza, della Cassazione, che coinvolge anche il venditore dell'immobile quando i benefici sono stati concessi senza però averne diritto. In questo caso, infatti, i giudici spiegano che quando il bonus prima casa viene revocato, anche il venditore è responsabile, e a maggior ragione se il motivo della revoca non è del tutto imputabile all'acquirente.

Nascondere la classe

In particolare, nel caso preso in esame dai giudici, la casa rientrava nella categoria di immobile di lusso e come tale era escluso dalle agevolazioni fiscali prima abitazione. Aspetto "tecnico" che evidentemente anche il venditore conosceva. In questo caso, a pagare in solido secondo la Cassazione deve essere chiamato anche il venditore. Per la Corte infatti è corretto ritenere responsabile nell'obbligo di pagare le imposte nella loro forma ordinaria, visto che l'agevolazione prima casa viene revocata per cause che non sono del tutto imputabili in via esclusiva all'acquirente, come in questo caso specifico.

Un'ultima, doppia precisazione dell'Agenzia ma più sotto forma di consiglio che di vera e propria pronuncia sanzionatoria: secondo l'Agenzia, infatti, un contribuente che ha usufruito delle agevolazioni ma non è riuscito a vendere l'immobile entro l'anno, per evitare di pagare sanzioni - spiega l'Agenzia - può presentare un'istanza per versare la differenza fra imposta agevolata e ordinaria (evitando la multa). Se il termine dell'anno è scaduto, la sanzione è automatica, ma può comunque usufruire della possibilità del ravvedimento operoso.

2%

L'IMPOSTA DI REGISTRO

Il peso del balzello è ridotto dal 9 al 2% con un minimo a 1.000 euro

50

LA MISURA FISSA

L'imposta catastale e ipotecaria sono previste in cifra fissa a 50 euro

Area ex Sant'Anna, nessuno la vuole

La città del futuro. Deserta l'asta per la vendita dell'area di via Napoleona dove aveva sede l'ospedale. Allo studio la costituzione di un fondo immobiliare dove conferire un patrimonio pubblico da 120 milioni

Il nuovo maxi quartiere di Camerlata, a ridosso del Baradello, dovrà attendere. E infatti andata deserta l'asta per la vendita dell'ex area Sant'Anna. A mezzogiorno di ieri, termine ultimo per la presentazione in busta chiusa di eventuali offerte, nella sede di Infrastrutture Lombarde - la società regionale incaricata di occuparsi delle sorti del maxi quartiere da 60mila metri quadrati - non era arrivato nulla.

Nessuna offerta

La cifra della base d'asta non era certo a buon mercato: 22 milioni e 497mila euro per l'intera area, ad eccezione del monoblocco, delle tre palazzine che danno sulla via Napoleona, della cappella mortuaria e degli spazi della cittadella sanitaria.

Potenzialmente l'investimento immobiliare avrebbe consentito di far nascere un quartiere da mille residenti, con spazi destinati alle aree commerciali e ai servizi. Il direttore sanitario, **Salvatore Gioia**, si era detto fiducioso che il bando potesse «trovare riscontro». Ma, evidentemente, l'attuale momento di mercato unito all'investimento non certo di poco conto hanno fatto naufragare le speranze di una possibile rinascita dell'ex Sant'Anna.

E adesso, cosa ne sarà di una zona comunque strategica per posizione e collegamenti? La Regione Lombardia una soluzione l'aveva già nel cassetto, in caso di asta deserta. Ovvero il conferimento degli immobili e dell'area in vendita in un fondo immobiliare regionale, con la partecipazione dell'Agenzia

del Demanio, che possa portare alla valorizzazione dell'ex Sant'Anna.

Il fondo immobiliare

Ma quali vantaggi porterebbe il conferimento di questa fetta di città al fondo immobiliare? L'idea è quella di costituire una Sgr che controlli immobili pubblici per un valore complessivo pari a 120 milioni di euro (di questi il lotto comasco sarebbe senz'ombra di dubbio quello con il valore maggiore). Il fondo potrebbe valorizzare gli immobili grazie ai soldi raccolti dalle varie cessioni, denaro che potrebbe essere utilizzato per rendere più appetibile un'area di sicuro interesse, ma anche onerosa e impegnativa.

Il tutto senza ovviamente scartare anche l'eventuale destinazione pubblica.

La costituzione del fondo immobiliare così come l'identificazione del "pacchetto" di immobili da inserire nello stesso sono già state deliberate a livello regionale, ma si dovranno attendere ora le decisioni da parte dell'Ats Insubria. Se tutto procederà secondo il cronoprogramma pensato a Infrastrutture Lombarde entro autunno si potrebbe procedere alla realizzazione della Sgr (ovvero una società di gestione del risparmio incaricata di svolgere l'attività di promozione e di gestione di fondi comuni di investimento).

Per poter vedere però quello che potremmo chiamare "il quartiere Sant'Anna" prendere vita si dovranno attendere ancora parecchi anni.

P. Mor.



L'area del Sant'Anna di Camerlata era in vendita per 22 milioni di euro, ma l'asta è andata deserta ARCHIVIO

Como Civica con Traglio, i deputati cercano di riunire il Pd

Nessuna data per le primarie del centrosinistra (probabilmente a marzo), finora quattro candidati (l'assessore uscente **Marcello Iantorno**, i consiglieri comunali **Gioacchino Favara** e **Vito De Feudis** e l'outsider, l'imprenditore **Maurizio Traglio**) e un clima elettrico all'interno del Pd. È questa la fotografia attuale del partito di Renzi e, a creare divisioni, è proprio la figura di Traglio che a breve dovrebbe ufficializzare la sua corsa alle primarie per la candidatura a sindaco. Negli ultimi giorni ha incassato l'appog-

gio di Como Civica, soggetto nato cinque anni fa a supporto di **Mario Lucini** e che ha come esponente di giunta **Lorenzo Spallino**. Proprio Spallino ha incontrato Traglio così come la collega con delega alla Mobilità **Daniela Gerosa**, entrambi da tempo indisponibili per la corsa alla poltrona di sindaco. Il presidente di Como Venture - sostenuto da una serie di imprenditori, in primo luogo **Paolo De Santis** (ex presidente della Camera di Commercio, già assessore dal 1994 nella prima giunta del forzista **Alberto Botta**) - si



Da sinistra Luca Gaffuri, Angelo Orsenigo, Mauro Guerra e Chiara Braga

sta muovendo ad ampio raggio per cercare di trovare un consenso ampio. Si sono tenuti incontri anche con i referenti locali del Nuovo centrodestra (il vice presidente della Provincia **Fiorenzo Bongiasca**, l'ex assessore all'Urbanistica della giunta Bruni **Umberto D'Alessandro** e **Patrizio Tambini**, espressione di ciele), che non saranno personalmente in lista, con l'obiettivo di creare anche a Como l'asse che sostiene il Governo nazionale. Ad essere però molto scettico sul nome di Traglio (nel 2012 vicino alla candi-

datura per il centrodestra) e su un possibile asse con Ncd, al punto da ipotizzare una lista alternativa, è il mondo della sinistra e dell'area cattolico-sociale, quello che ha come riferimento l'assessore ai Servizi Sociali **Bruno Magatti** (si è detto disponibile a fare il sindaco, ma senza passare dalle primarie).

Intanto sono all'opera anche i due parlamentari. **Chiara Braga** e **Mauro Guerra**, non del tutto convinti dei nomi attualmente in gioco per le primarie, stanno a provando a identificare un candidato capace di garantire l'unità perlomeno di tutto il Pd. Impresa complicata perché il tempo stringe.

G. Ron.

Vendita dell'ex Sant'Anna, bando deserto

Nessuna offerta per l'acquisto dell'area

Ieri a mezzogiorno la scadenza. La base d'asta era fissata a 22 milioni e mezzo

La rinascita e l'incubo

E così, mentre un pezzo di Camerlata è ritornato in vita, quello della ex Trevitex, grazie all'intervento di Esselunga, per un'altra fetta consistente di questo quartiere alle porte della città la rinascita è un sogno. Anzi, un incubo

(m.d.) È andato deserto il bando per la vendita del comparto immobiliare dell'ex ospedale Sant'Anna. A lungo attesa per avviare la rinascita dell'area lungo la Napoleona, solo parzialmente oggi attiva come cittadella sanitaria, la gara per la cessione di metà degli immobili del vecchio ospedale non ha suscitato alcun interesse negli operatori immobiliari. E così mentre un pezzo di Camerlata è ritornato in vita, quello della ex Trevitex, grazie all'intervento di Esselunga, per un'altra fetta consistente di questo quartiere alle porte della città la rinascita è un sogno. Anzi, un incubo.

Le buste con le offerte per concorrere all'aggiudicazione del compendio dovevano essere presentate entro le ore 12 di ieri. Ma allo scoccare del mezzogiorno il tavolo è rimasto desolatamente vuoto: nemmeno un plico è arrivato a Infrastrutture Lombarde, la società della Regione che per conto dell'Asst Lariana (nuova denominazione della precedente Azienda ospedaliera Sant'Anna) cura la cessione dell'area di via Napoleona. Dalla direzione dell'Azienda socio sanitaria territoriale Lariana arriva la conferma che l'asta è andata deserta. La stessa Asst fa inoltre sapere che ora si valuterà come procedere con nuovi progetti.

Il bando scaduto ieri prevedeva la cessione di circa la metà del comparto dell'ex ospedale Sant'Anna, dal 2010 trasferito nella nuova struttura di San Fermo della Battaglia. Dalla vendita ai privati erano esclusi gli immobili destinati alla cittadella sanitaria, e in parte già utilizzati in tal senso, cioè il monoblocco, alcuni degli edifici retrostanti e le palazzine che si affacciano sulla Napoleona, tutti immobili che

rimarranno a uso pubblico. Resta fuori dal bando anche il padiglione "G.B. Grassi", passato alla Cassa Depositi e Prestiti.

Il prezzo a base d'asta era fissato in 22,5 milioni di euro, come stabilito dall'ultima perizia dell'Agenzia del Territorio datata ottobre 2014. Va ricordato che dal 2003 a oggi, la stessa Agenzia ha effettuato ben quattro perizie, senza che del vecchio Sant'Anna sia stato venduto nulla.

Vendita mancata

Le buste con le offerte per concorrere all'aggiudicazione del compendio, corrispondente a circa metà dell'area dell'ex ospedale (nella foto) dovevano essere presentate entro le ore 12 di ieri

La prima, 14 anni fa, indicava un valore di circa 69 milioni di euro per l'area di via Napoleona destinata alla vendita. Quattro anni dopo, nel 2007 gli esperti avevano indicato un valore tra i 32 e i 48 milioni di euro, cifra praticamente dimezzata dallo studio dell'anno successivo: 15,5 milioni di euro. L'ultima perizia è stata consegnata dall'Agenzia del Territorio nel novembre del 2014. Ma il bando è caduto nel vuoto.

Gli immobili

● Il bando scaduto ieri prevedeva la cessione di circa la metà del comparto dell'ex ospedale Sant'Anna. Dalla vendita ai privati erano esclusi gli immobili destinati alla cittadella sanitaria: il monoblocco, alcuni degli edifici retrostanti e le palazzine che si affacciano sulla Napoleona. Fuori dal bando anche il padiglione "G.B. Grassi", passato alla Cassa Depositi e Prestiti

● Il prezzo a base d'asta era fissato in 22,5 milioni di euro, come stabilito dall'ultima perizia dell'Agenzia del Territorio datata ottobre 2014



Paratie, via il materiale dal cantiere Camion ai giardini per spostare tutto

Lungolago. Firmata l'autorizzazione per il transito dei mezzi pesanti di Sacaim: valida un mese leri in città incontro tra i tecnici regionali e le categorie: «Dal territorio idee e contributi utili»

Lungolago, arrivano i camion. Dopo anni di immobilismo sul cantiere delle paratie, nelle prossime ore ci sarà un gran viavai nella zona verso i giardini a lago. Il Comune ha infatti appena concesso l'autorizzazione al transito di mezzi pesanti in quell'area, accogliendo la domanda depositata da Sacaim.

L'azienda veneziana, dopo la rescissione del contratto decisa dalla Regione, è infatti tenuta a rimuovere i materiali accatastati da anni nei depositi delimitati dalle recinzioni, sul lungolago. Era stata l'assessore regionale al Territorio **Viviana Beccalossi**, pochi giorni fa, ad annunciare l'imminente avvio dell'intervento, primo passo in vista di una più generale opera di manutenzione e pulizia della zona (lavori da assegnare con un apposito appalto, valore stimato 300mila euro).

Chieste garanzie all'azienda

E così non bisognerà stupirsi se in questi giorni compariranno enormi camion ai giardini. È servito qualche giorno in più rispetto alle previsioni, ma l'autorizzazione verrà ritirata oggi dai referenti dell'azienda e sarà valida per tutto il mese di febbraio, d'altra parte il materiale da spostare - baracche comprese - non è poco ed è particolarmente

te voluminoso. Palazzo Cernezzini ha deciso di chiedere a Sacaim anche una cauzione, per tutelarsi in caso di eventuali danni connessi al transito dei pesanti camion.

Il cronoprogramma prevede a fine febbraio la riconsegna dell'area di cantiere alla Regione: da quel momento e fino alla nuova gara d'appalto (ipotizzata entro settembre) la responsabilità della gestione e sorveglianza passerà alla società regionale Infrastrutture Lombarde.

Tra una settimana, intanto, si terrà un incontro con la Soprintendenza per parlare della vecchia biglietteria della Navigazione: «Chiederemo una conferma del parere favorevole alla demolizione espresso tempo fa - ha detto Beccalossi - Ma non abbiamo ancora deciso cosa fare. Se dovessimo mantenere il fabbricato, potrebbe anche fungere nuovamente da biglietteria, oppure ospitare mostre o altre iniziative».

Ieri pomeriggio i tecnici re-

Ok del Comune all'intervento
Al termine l'area verrà consegnata alla Regione

gionali, guidati dal responsabile del procedimento **Guido Bonomelli**, hanno incontrato a Como i referenti degli Ordini professionali e di alcune associazioni di categoria, come preannunciato durante il vertice al Pirellino del 25 gennaio scorso. Non un confronto di gruppo, ma incontri "singoli" durati circa mezz'ora l'uno.

Mano tesa dalle associazioni

Dall'Ordine degli ingegneri all'Ance (costruttori), tutti hanno ribadito la disponibilità a collaborare. E non è mancato chi si è presentato con documenti, studi e tavole, per fornire un contributo tecnico al progetto delle opere antiesondazione.

«Abbiamo ricevuto una serie di spunti molto utili e interessanti - commenta Bonomelli a fine giornata - Apprezziamo la volontà di darci una mano con idee nuove ma anche con approfondimenti svolti in passato. Noi dobbiamo guardare tutto nel dettaglio, in vista del progetto esecutivo da mettere a gara».

Escluso, in questa fase, un intervento diretto di realtà comasche per ripulire l'area di cantiere: «Come abbiamo detto, ci sarà un'apposita gara d'appalto. In quella sede gli interessati potranno farsi avanti e presentare una proposta strutturata».

Michele Sada



Materiale accatastato nel deposito vicino ai giardini a lago



La palizzata che delimita l'area di cantiere

«Sconti sulle tasse Così rilanceremo la nostra economia»

Olgiate Comasco. L'Amministrazione incontra le aziende e ipotizza una serie di interventi per riconvertire le aree
«Serve più flessibilità con gli oneri di urbanizzazione»

OLGIATE COMASCO
MANUELA CLERICI

Sgravi fiscali e riduzione degli oneri di urbanizzazione sulle ristrutturazioni, per rilanciare l'economia locale.

Misure che l'amministrazione si è impegnata a valutare, per dare un contributo alla ripresa dell'attività produttiva. Intenzione emersa nell'incontro tenutosi in municipio tra il sindaco, **Simone Moretti**, e le principali aziende olgiate. Presenti le ditte Cosmint, Sisme, Boselli, Tessitura Taiana, Monteoliveto, Bric's, Italplastic e due rappresentanti di Unindustria Como, il presidente dei giovani Industriali **Marco Taiana** e l'architetto **Alessandro Carugati**.

Il confronto

All'ordine del giorno un'analisi congiunta relativa agli spazi liberi e disponibili, eventuali ricerche di personale e quali azioni mettere in campo in sinergia con l'am-

■ **Vertice
in municipio
per parlare
del futuro
della città**

ministrazione comunale per incentivare la ripresa economica. Da parte del Comune c'è stata un'apertura ad andare incontro alla richiesta delle imprese di una riduzione della pressione fiscale.

«Dal confronto tra aziende, ufficio ragioneria e assessore al bilancio, previo parere contabile positivo del revisore dei conti, si potrebbero iniziare ad attuare delle riduzioni di alcuni punti percentuali per alleggerire la pressione fiscale – afferma il sindaco – Il fatto però che gran parte dell'incasso dell'Imu sui fabbricati produttivi vada allo Stato mette in condizione i Comuni di non poter incidere sulla riduzione della tassazione sulle aziende, se non in minima parte».

La quota rimanente al Comune di Olgiate ammonta a circa 320.000 euro l'anno. «E' nostra intenzione cercare di ridurre l'aliquota – conferma Moretti – ma, dovendo garantire l'equilibrio di bilancio, potranno essere riduzioni limitate».

Un punto in meno di Imu equivale a circa 17.000-18.000 euro di minori entrate per il Comune, che si traducono in un taglio poco significativo per i singoli imprenditori. «Per cercare di andare più concretamente incontro alle aziende, è più serio con-

centrarsi sugli oneri di urbanizzazione che costituiscono una voce più flessibile nel bilancio – aggiunge Moretti – Dall'incontro, è emersa la proposta di valutare caso per caso la riduzione o l'azzeramento dove possibile degli oneri di urbanizzazione per future riconversioni delle aree. Partendo dal presupposto che gli oneri siano già stati versati al tempo della costruzione dell'immobile, sarebbe opportuno trovare il sistema per evitare di applicare nuove gabelle ogni volta che si interviene sullo stesso comparto».

La questione Imu

Affrontata anche la questione dell'Imu sugli immobili dimessi. «Dal confronto è emersa la proposta di chiedere la collaborazione di Unindustria e Anci sull'applicazione della riduzione dell'Imu al 50% per quei fabbricati dichiarati inagibili, o inabitabili e di fatto non utilizzati – conclude il sindaco – La legislazione non aiuta a risolvere il problema, ma rimanda a tutta una serie di aspetti da verificare sulla inagibilità o inabitabilità o fatiscenza dell'immobile. E' assurdo che si debba scoperciare un immobile per ottenere la dichiarazione d'inagibilità, condannandolo al degrado».



L'ingresso della Sisme, una delle aziende più note di Olgiate



Marco Taiana



Il sindaco Simone Moretti



Alessandro Carugati

«La nostra area a burocrazia zero» Quel sogno che torna di moda

Studiare soluzioni a sostegno dell'economia replicabili anche in altri contesti territoriali.

«Nell'incontro è emersa la proposta di allargare il confronto non solo al territorio dell'Olgiate ma di tutta la Provincia di Como, portandolo all'attenzione del Tavolo della competitività – spiega il sindaco Simone Moretti – E' stato inoltre proposto, in attesa dell'istituzione di una Zona economica speciale per la Provincia di Como, di rilanciare l'idea della Zona a burocrazia zero presentata a Como nel 2014 con l'allora assessore re-

gionale Mario Melazzini».

Un aiuto concreto in termini di sveltimento di pratiche e autorizzazioni dovrà venire sempre di più dallo Sportello unico per le attività produttive. Quello olgiatese comprende sedici Comuni. Un'unica struttura è responsabile dell'intero procedimento per la localizzazione, la realizzazione, l'attivazione dell'attività produttiva. Sul fronte della ricerca di personale, per il momento non ci sono spazi significativi per nuove assunzioni. Tuttavia, in caso di ricerca di personale, si è convenuto di mandare una segnalazione

anche in Comune, per favorire l'incontro tra l'offerta di lavoro e la domanda. Infatti, capita spesso che chi sia alla ricerca di un'occupazione si rivolga anche al Comune e lasci in municipio il proprio curriculum. Sull'idea di valorizzare come incubatoio d'impresa alcune delle aree dismesse presenti sul territorio, i rappresentanti di Unindustria Como intervenuti hanno osservato che non serve rifare a Olgiate un parco scientifico tecnologico sul modello di ComoNext, ma sarebbe più utile pensare a qualcos'altro sull'Olgiatese.

M. Cle.

«Fiscaltà asfissiante e processi lenti». Parola di sindaco

OLGIATE COMASCO

La realtà produttiva dell'Olgiate ha perso negli ultimi anni centinaia di posti di lavoro, costringendo gli imprenditori a ridurre il numero degli occupati, attuando pesanti ristrutturazioni aziendali o addirittura chiudendo i battenti.

È la fotografia emersa nel corso dell'incontro amministratori-imprenditori. Proprio le aziende familiari, che hanno fatto la storia di Olgiate, sono quelle che hanno sofferto maggiormente il periodo di crisi che dal 2008 in poi ha fatto cambiare il mondo delle

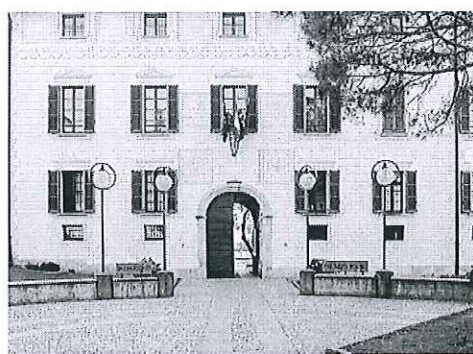
industrie e non solo.

I problemi posti all'attenzione dell'amministrazione comunale sono legati alla mancanza di politiche statali vere e concrete nei confronti del mondo del lavoro e delle aziende, che avrebbero dovuto prevedere una reale sburocrazia e una fiscalità agevolata che andasse a favorire la ripresa e gli investimenti.

La Polonia, con oltre 14 Zone economiche speciali e con una politica economica all'avanguardia, da più parti viene presa a esempio di rilancio europeo in ambito economico e industriale.

La vicinanza dell'Olgiate con la Svizzera non aiuta a mantenere sul territorio le eccellenze e le professionalità, ma dalla Confederazione elvetica c'è molto da imparare in termini di praticità, burocrazia ridotta e progetti (Pegaso) pensati per aiutare gli imprenditori.

«Questo è stato il primo di una serie di momenti di condivisione – spiega il sindaco **Simone Moretti** – È stato un incontro proficuo e produttivo, che ha portato alla luce le difficoltà e gli sforzi ai quali ogni giorno gli imprenditori devono far fronte».



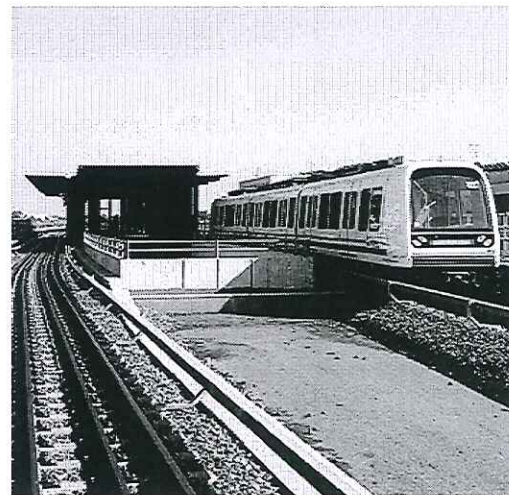
Il municipio di Olgiate Comasco

Un incontro prima di tutto conoscitivo. «Dal punto di vista dell'amministrazione comunale, è stato utile ascoltare dalla viva voce degli imprenditori olgiate le difficoltà che vivono, causate dalla burocrazia lenta e farraginoso e dalla fiscalità asfissiante, con una tassazione che ha raggiunto livelli tali che non invoglia gli imprenditori a fare investimenti – aggiunge Moretti – Incontro utile anche alle aziende che si sono potute ritrovare allo stesso tavolo per esporre la propria situazione, con la speranza di creare anche sinergie tra loro, considerati gli spazi a oggi non occupati all'interno di alcune delle maggiori realtà produttive locali».

M. Cle.



Una simulazione di metropolitana leggera a Como realizzata dal Politecnico di Milano



Il metrò leggero entrato in funzione a Brescia nel maggio 2012

Metrò leggero sulla Como-Lecco Accordo tra Cantù e il capoluogo

Mobilità. L'idea è di un collegamento veloce tra i due centri attraverso la ferrovia. In 12 minuti Di Febo: «Le prime risposte attese già il mese prossimo al tavolo del trasporto pubblico locale»

CANTÙ

CHRISTIAN GALIMBERTI

Un patto tra Cantù e Como per la metropolitana leggera. Con alcune risposte attese già per il mese prossimo al tavolo del trasporto pubblico locale.

Per un progetto difficile da concretizzare, su cui però il Comune si prova a muovere un passo alla volta, nell'idea di potenziare un collegamento veloce attraverso la ferrovia Como-Lecco: da Cantù a Como in 12 minuti.

L'impegno

A dare un aggiornamento sulla vicenda è l'assessore alla pianificazione viabilistica Paolo Di Febo. «Posso ribadire il mio impegno su questo tema - la sua risposta alla richiesta di novità

sull'argomento - abbiamo mantenuto alta l'attenzione dell'agenzia per il trasporto pubblico locale del bacino di Como, Lecco e Varese».

«La nostra volontà - aggiunge - è di rafforzare il collegamento con il trasporto su ferro, riportando l'attenzione sull'ex capolinea di via Vittorio Veneto. Con un progetto che è già stato ritenuto da alcuni presenti al tavolo assolutamente sostenibile».

Un percorso già avviato. «Ne abbiamo già parlato al tavolo con i rappresentanti in Regione e con Rfi (Rete Ferroviaria Italiana): la società del gruppo Ferrovie dello Stato che ha in gestione le infrastrutture, ndr) che hanno preso nota delle richieste», evidenzia Di Febo. E poi c'è

il patto con il capoluogo lariano.

«Abbiamo chiesto anche il sostegno del progetto al Comune di Como, all'attenzione del sindaco Mario Lucini e dell'assessore Daniela Gerosa. E mi hanno garantito la loro attenzione su questo collegamento via ferro tra Cantù e Como. Che potrebbe estendersi anche ad Erba». Fra poco potrebbe già esserci qualche risposta. «I passi sono stati concretizzati con

■ A Trenord era stata presentata l'ipotesi di navette in partenza ogni mezz'ora

un protocollo di queste richieste all'agenzia stessa - continua l'assessore - Adesso credo che debba concludersi entro il mese di marzo: vedremo le valutazioni che verranno fatte, per poterle condividere, per continuare su questo pensiero».

I vantaggi

Da capire se e quando, nel caso, sarà mai possibile vedere in atto il collegamento. Ma se così fosse, si arriverebbe a Como in un tempo oggi impensabile su gomma: 12 minuti.

A Trenord era già stato proposto sempre dall'assessore Di Febo di valutare l'istituzione di una navetta ogni mezz'ora nelle due direzioni tra Cantù e Como. «L'idea non è stata presa sotto gamba dal rappresentante delle

ferrovie, che l'ha raccolta come uno stimolo», aveva già affermato Di Febo.

Disposto, nel caso, anche a spostare il nuovo terminal dei bus oggi in piazzale Cai Cantù: «Se tutto questo dovesse andare a regime dopo l'ulteriore implementazione delle corse - aveva dichiarato in precedenza l'assessore - non escludo che quindi si possa ripensare la collocazione del capolinea in via Vittorio Veneto».

Non a caso, in via Vittorio Veneto, di fronte alla stazione di Cantù - da non confondere con la più movimentata di Cantù Asnago, sulla Milano-Como-Chiasso - il capolinea dei bus era già stato posizionato dalle precedenti amministrazioni guidate dalla Lega Nord.

La scheda

Oltre un secolo di storia sulla Canturina



Il tram elettrico

La Como-Cantù-Asnago fu una linea tranviaria attiva dal 1909, con un proseguimento - dal 1911 - per diversi anni, dal centro di Cantù a Cantù Asnago. Dove si trova Cantù-Cermenate, stazione sulla linea ferroviaria Milano-Chiasso: un allungo chiuso poi nel 1934. La tranvia, in grado di collegare Cantù a Camerlata e piazza Cavour, rimase attiva fino al 1951. Fermata anche a servizio della stazione di via Vittorio Veneto della Como-Lecco e in piazza Garibaldi. Da qui, il possibile cambio, sempre in tram, per Meda e Monza.

La filovia

In seguito all'obsolescenza degli impianti tranviari, la società esercente, la Stecav, iniziò già negli Anni Trenta a progettare la sostituzione delle tranvie con una rete di filovie. Dopo la seconda guerra mondiale, oltre alla linea piazza Cavour-Camerlata, nel 1951 fu inaugurata così l'extraurbana Camerlata-Cantù, sostitutiva della tranvia Como-Cantù-Asnago. Nel 1978, la filovia, con il passaggio al Consorzio Provinciale Trasporti, venne sostituita da un'autolinea, il bus: fu l'ultima linea Stecav ad adeguarsi al nuovo modello di trasporto pubblico.

Il bus

Oggi, è soprattutto il bus a collegare le due città. E' il C-50, in particolare, il Cantù-Como di Asf, a ripercorrere ogni giorno lo stesso tragitto dei suoi predecessori del trasporto pubblico. E' sempre la strada provinciale Canturina a unire le due città. E sono sempre Camerlata e piazza Cavour i punti di riferimento principali. Unico cambiamento: con la qualificazione di piazza Garibaldi, a partire dal 2005, il capolinea è stato spostato. Oggi le corse si attestano in piazzale Cai Cantù, in fondo a via Manzoni. C.G.A.



”
Guffanti
Gli operatori
sono ancora
cauti e
le dimensioni
dell'area
in vendita
frenano



”
Lorenzini
Alcune aree
potrebbero
rimanere
pubbliche
e trovare una
funzione in
quell'ambito

Vecchio ospedale, il “piano B” della Regione Gallera: «I beni invenduti in un fondo comune»

I commenti del presidente dell'Ance e del Comitato per la Cittadella

Un fondo regionale in cui far confluire gli immobili invenduti del Sant'Anna. Il giorno dopo il flop della vendita del comparto di via Napoleona, l'assessore regionale al Welfare Giulio Gallera annuncia un “piano B” in fase di valutazione.

«Purtroppo la gara per l'assegnazione degli immobili dell'ex ospedale Sant'Anna è andata deserta - dice l'esponente della giunta regionale - Abbiamo già una soluzione alternativa con la costituzione di un fondo regionale in cui confluiranno immobili che potranno essere valorizzati in tempi diversi».

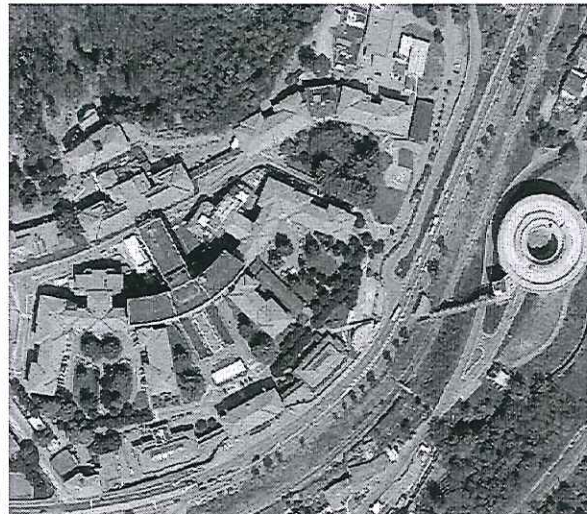
Alla scadenza del bando, il 31 gennaio scorso, non è pervenuta alcuna offerta. «Probabilmente la grande dimensione del comparto e il valore, stabilito dall'Agenzia delle entrate in 22 milioni di euro, in una situazione di mercato difficile, non ha suscitato l'interesse - sottolinea Gallera - Questo nonostante il bando prevedesse una clausola rescissoria sull'approvazione del piano integrato di intervento al fine di ridurre il rischio urbanistico».

L'alternativa potrebbe essere il trasferimento degli immobili in un fondo re-

gionale. «La giunta ha già approvato la costituzione di un fondo regionale - conclude Gallera - Gli immobili che si trovano in diverse città lombarde potranno essere valorizzati in tempi diversi. Alcuni potranno essere riqualificati e destinati a una funzione pubblica. Nelle prossime settimane, con l'Asst Lariana prenderemo una decisione».

Il flop dell'asta intanto non sorprende Luca Guffanti, presidente dell'Ance,

Associazione Nazionale Costruttori Edili. «Gli operatori del settore sono ancora cauti e le dimensioni dell'area, non in linea con le logiche del mercato locale facevano presagire un risultato simile - dice - L'area ha dimensioni considerevoli». «Nonostante la ripresa delle operazioni, con la vendita di immobili in crescita a Como - continua Guffanti - è un momento di timore per gli operatori, che sono cauti sugli investimenti sulle



L'area di via Napoleona che ospitava il vecchio ospedale Sant'Anna vista dall'alto



”
Gallera
Purtroppo
il bando
è andato
deserto
ma abbiamo
già pronto
un altro piano

aree di sviluppo».

«Non mi ha stupito l'esito del bando - conclude Guffanti - L'area in questione resta comunque appetibile e di tutto rispetto, la proprietà sceglierà le condizioni migliori per procedere, stiamo a vedere. Il dato di fatto è che gli operatori sono ancora cauti. Si corre il rischio di perdere occasioni, ma la prudenza resta».

Marco Lorenzini, rappresentante del Comitato Cittadella della salute, auspica un passo indietro sulla vendita e un nuovo progetto che vada verso la concentrazione in via Napoleona di servizi pubblici. «Era inevitabile procedere con il bando, ma ora magari c'è lo spazio perché alcune aree possano rimanere pubbliche in prospettiva della cittadella della salute - dice - L'area deve tornare ai cittadini e potrebbe avvenire anche con un interessamento delle funzioni pubbliche». «Auspichiamo che si faccia un passo avanti perché negli ultimi mesi tutto è rimasto impantanato - conclude - Entro fine febbraio proporremo incontri pubblici per stimolare il dibattito in tal senso e sbloccare la situazione».

Anna Campaniello

Il bando

● La scadenza per presentare le offerte per acquistare via Napoleona era fissata per il 31 gennaio scorso

● Alla data prevista Infrastrutture Lombarde, la spa della Regione che gestisce la vendita, non ha ricevuto alcuna proposta di interessati

● Il prezzo a base d'asta era fissato in 22,5 milioni di euro, come stabilito dall'ultima perizia dell'Agenzia del Territorio, datata ottobre 2014

La sede legale sarà a Como

Camera di Commercio, sì all'unione con Lecco

(m.d.) Como e Lecco di nuovo unite almeno sul fronte delle Camere di Commercio. Il percorso verso la fusione dei due enti lariani ha segnato ieri un nuovo, definitivo passo. Il consiglio camerale dell'ente comasco ha infatti approvato la proposta di accorpamento su base volontaria con la Camera di Commercio di Lecco. Analogo simmetrico provvedimento è già stato assunto dal consiglio camerale lecchese lo scorso 23 gennaio.

«Le due deliberazioni riba-

discono la necessità della ricomposizione unitaria delle circoscrizioni territoriali di Como e di Lecco - sottolinea una nota diffusa ieri dall'ente di via Parini - che costituiscono nell'insieme un ambito omogeneo per storia, cultura e territorio, da sempre fortemente integrato nelle sue dinamiche economiche, produttive, sociali ed ambientali».

Il consiglio camerale comasco si era già espresso a favore dell'unione con Lecco il 12 novembre 2015.



La sede della Camera di Commercio di Como, in via Parini

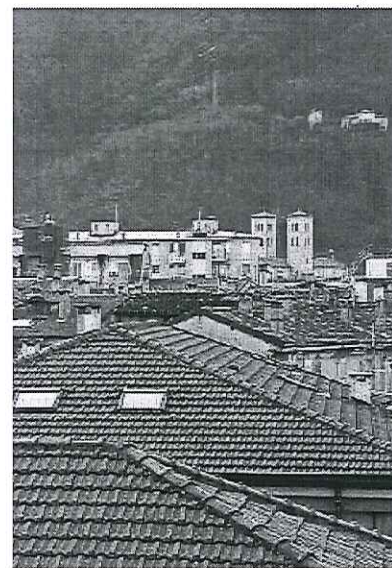
Il nuovo soggetto giuridico avrà sede legale a Como e sede secondaria a Lecco e rappresenterà un sistema economico costituito da oltre 90mila imprese.

Entrambi i provvedimenti consiliari, quello lecchese e quello comasco, saranno ora trasmessi a Unioncamere Lombardia, all'Unione Italiana delle Camere di Commercio e al ministero dello Sviluppo economico per gli adempimenti di rispettiva competenza, «con l'auspicio - spiega l'ente di via Parini - di trovare positivo riscontro nel decreto ministeriale atteso a metà anno nel quale saranno definitivamente individuati i 60 enti previsti dalla riforma».

Le quotazioni in Lombardia Mattone, solo Milano più cara di Como Prezzi verso la stabilità

(m.d.) Costa caro il mattone in riva al Lario. In Lombardia soltanto Milano vanta prezzi delle case più elevati di quelli di Como. E la corsa al ribasso, innescata in tutta Italia dalla crisi economica, si è ormai fermata.

Secondo l'Osservatorio dell'ufficio studi del portale Immobiliare.it, nel secondo semestre del 2016 il prezzo medio di un'abitazione a Milano si attesta a 3.216 euro per metro quadrato. Al secondo posto figura Como con 2.182 euro, seguita da Monza con 2.121. La città di Lecco è sesta



A Como il mattone costa 2.182 euro/mq

con 2.016 euro, Varese nona con 1.710 euro.

«I prezzi degli immobili residenziali sono vicini alla stabilità, dopo anni di drastici cali», sottolinea l'ufficio studi di Immobiliare.it. Le flessioni sono sempre più contenute.

Negli ultimi 12 mesi, infatti, a Como le quotazioni delle case sono risultate in calo del 3,7%, flessione che si riduce all'1% negli ultimi 6 mesi e che si avvicina allo zero (-0,3%) se si considerano gli ultimi tre mesi. Segno che i prezzi non calano ormai più.

Sviluppo Como con ComoNext Mille addetti, è la prima azienda

La fusione. Le prospettive della società presentate a Villa del Grumello
Il Parco salirà a 20mila metri quadrati ed entreranno nuove aziende

LOMAZZO

SERGIO BACCILIERI

Il parco tecnologico di Lomazzo si appresta a diventare la prima azienda comasca per numero di lavoratori. Dal 2018 nell'incubatore aziendale ComoNext saranno impiegati un migliaio di persone, un numero che non ha pari tra le più grandi imprese presenti tra Como e provincia. Ieri mattina alla villa del Grumello è stata ufficializzata la fusione tra ComoNext e Sviluppo Como, la nuova società è stata ricapitalizzata con tre milioni di euro. Con queste risorse sono già partiti i cantieri per realizzare il terzo lotto interno al polo scientifico-aziendale. Si tratta dell'edificio da ristrutturare verso la ferrovia, servono almeno dieci mesi, il taglio del nastro è previsto per l'inizio del 2018. Il parco passerà così da una superficie di 14mila metri quadrati a 20mila metri quadrati utili e con questi nuovi spazi sarà possibile attrarre altre 40 tra aziende innovative e start up.

L'identikit

Al momento infatti tutti i posti a disposizione sono occupati, il parco è saturo, sono già presenti a Lomazzo quasi 120 imprese tecnologiche. Gli attuali professionisti impegnati a creare progetti rivoluzionari sono 600, sono in larga parte persone giovani,



Da sinistra Enrico Lironi, Annarita Polacchini e Stefano Soliano BUTTI

ni, l'età media è 36 anni, l'85% è laureato. La stima con i nuovi locali e l'arrivo delle imprese è raggiungere un migliaio di addetti.

«L'obiettivo della fusione tra Sviluppo Como e ComoNext è innervare il parco nel territorio e farlo crescere ovunque – ha spiegato alla villa del Grumello il presidente della nuova società Enrico Lironi – faremo tesoro

del credito che enti, associazioni, banche e università ci hanno garantito».

Sviluppo Como – ComoNext spa è sostenuta al 49,9% dalla Camera di Commercio e dalle associazioni di categoria (Unindustria, Ance, Confartigianato, Confederazione artigiano e piccola e media impresa, Unione provinciale del commercio e

del turismo), all'11% dal Comune di Lomazzo e dal Politecnico e al restante 39% dagli istituti di credito: Intesa Sanpaolo, Credito Valtellinese, le tre Bcc del territorio, Banco Desio.

Le prossime sfide

«Con il terzo lotto il parco tecnologico passa da 14mila metri quadrati a 20mila – così ha confermato Annarita Polacchini, già presidente di ComoNext e ora consigliere delegato dell'innovation hub – attrarremo un terzo in più delle attuali 120 aziende presenti e i 600 professionisti arriveranno a quasi un migliaio». Un'attenzione particolare verrà data agli atenei e a Fondazione Volta: l'intenzione è aprire dentro al parco due master universitari. «Guarderemo anche al territorio, non solo all'industria e al business – ecco le parole di Stefano Soliano, direttore generale di Sviluppo Como – ComoNext spa – ma anche al mondo della cultura, dell'arte, del turismo, dell'enogastronomia, per portare le nostre innovazioni più vicino ai cittadini e ai consumi». L'avventura di ComoNext ha inizio nel 2007: grazie a un finanziamento di Fondazione Cariplo l'ex cotonificio Somaini è diventato il seme per far crescere giovani imprese e dare gli strumenti alle aziende per mettere le ali.

Viabilità Manutenzione e sicurezza, l'analisi di Maria Rita Livio, presidente della Provincia

«Strade, pochi fondi da gestire con saggezza»

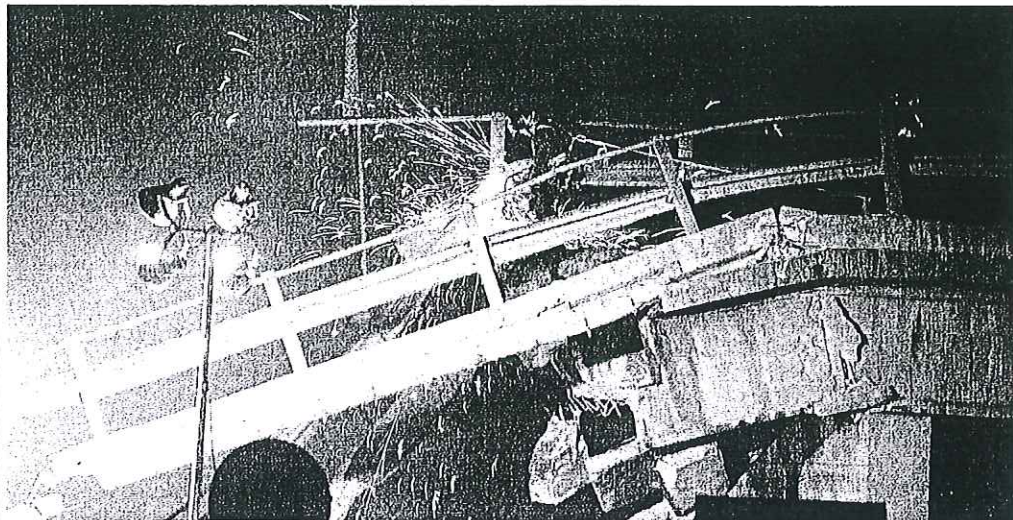
Opere del 2017: rotonde a Mozzate e Albese, un ponte a Cantù

«Il problema è stato sollevato in un recente incontro con il ministro Graziano Delrio, a cui abbiamo segnalato che con gli ultimi anni di mancata manutenzione la situazione delle strade è nettamente peggiorata». Parole di Maria Rita Livio, presidente della Provincia di Como, ente che gestisce buona parte delle strade del territorio.

La situazione da affrontare non è semplice, in una fase in cui la sicurezza stradale - che quindi comprende anche la manutenzione e il miglioramento delle infrastrutture - rimane quotidianamente un tema sotto i riflettori. Una gestione che deve affrontare anche il problema dei tagli governativi.

«Nell'ultimo bilancio del 2016 - spiega Livio - abbiamo destinato 3,4 milioni di euro che riguardano una serie di operazioni per migliorare la sicurezza della rete viaria».

«Posso annunciare - aggiunge - che nel 2017 saranno realizzate tre opere che riteniamo prioritarie, due nuove rotonde, ad Albese con Cassano e a Mozzate e poi ci sarà da intervenire in maniera rilevante del ponte sulla ferrovia a Cantù, che ha 110 anni». Ed è inutile negare che, dopo quanto accaduto nelle scorse settimane sulla Superstrada 36 ad Annone Brianza (crollo di un ca-



Il cavalcavia crollato ad Annone nello scorso ottobre ha drammaticamente portato sotto i riflettori la questione della manutenzione delle strade



**Il presidente
Abbiamo
sollevato
la questione
anche con il
ministro Delrio**

valcavia, con una vittima), l'attenzione sulla situazione dei ponti sia molto più alta.

«In questa fase la nostra intenzione è di sanare i punti in cui si possono creare situazioni di pericolo - aggiunge il presidente dell'amministrazione provinciale - Servono concretezza e oculatezza, proprio perché i fondi non sono molti. Consentitemi una citazione... dobbiamo badare più al pane che alle rose».

«Ribadisco comunque che noi presidenti delle Province lombarde abbiamo sottoposto la questione a Graziano Delrio, mi-

nistro delle Infrastrutture e dei trasporti - ribadisce Maria Rita Livio - La questione è molto sentita e il nostro impegno è di cercare di dare ai risposte ai cittadini».

E proprio sul tema delle

Grimoldi (Lega)

«Il Governo ha mantenuto nei fatti le province, con risorse drasticamente tagliate»

strade e della manutenzione delle scuole (competenze delle Province), è intervenuto seccamente Paolo Grimoldi, deputato della Lega Nord. «Le strade vanno a pezzi con ponti che crollano uccidendo automobilisti, come accaduto pochi mesi fa nel Lecchese - ha dichiarato - Idem per le scuole, consorzi che crollano e riscaldamento spenti. Tutto questo per colpa della sciagurata decisione del Governo di eliminare le Province, ma mantenute nei fatti con le stesse competenze, ma con risorse drasticamente tagliate».

Massimo Moscardi

Firmato l'atto di consegna. Opere cofinanziate da Fondazione Cariplo con un contributo di 5 milioni

Lunedì i lavori a Villa Olmo. Era ora

Il cantiere durerà almeno un anno. L'assessore «Finalmente si parte»

Incredibile, ma vero. Lunedì inizieranno i lavori a Villa Olmo per la riqualificazione del parco e la realizzazione dell'orto botanico.

L'atto di consegna del cantiere è stato firmato. Si può così girare pagina dopo una serie interminabile di ritardi e rinvii all'intervento che rientra nel progetto "Tra ville e giardini del lago di Como: Navigare nella conoscenza", cofinanziato da Fondazione Cariplo con un contributo di 5 milioni di euro, e dal Comune di Como.

Partner del progetto sono anche la Provincia di Como e la Camera di Commercio di Como. «L'avvio del cantiere segna per Villa Olmo un punto importante nella sua ulteriore valorizzazione - spiega il sindaco Mario Lucini - E tutto il progetto rappresenta un'importante occasione di sviluppo economico per il territorio comasco».

«Finalmente si parte - il commento dell'assessore all'Edilizia Pubblica e ai Parchi e Giardini Daniela Gerosa - L'area di Villa Olmo e del suo parco sono tra le più importanti della città e in un contesto paesaggistico di straordinario pregio. Grazie al progetto e al finanziamento di Fondazione Cariplo, cui rinnoviamo i nostri ringraziamenti, avremo un nuovo spazio pensato per il pubblico e aperto al pubblico, uno spazio dalle potenzialità enormi e finora inespresso».

Per tutta la durata del cantiere saranno consentiti un passaggio per raggiungere la villa (lungo lo stesso percorso attuale) e un passaggio per raggiun-



Si parte

L'assessore ai Lavori pubblici di Palazzo Ceruzzi, Daniela Gerosa, davanti a Villa Olmo. Il cantiere per la riqualificazione del parco e la realizzazione dell'orto botanico partirà lunedì, dopo una interminabile serie di ritardi e rinvii causati dalla burocrazia

gere da via Cantoni la via per Cernobbio e viceversa (con un percorso solo lato lago). Temporaneamente non saranno accessibili il parco sul retro di Villa Olmo, il ponte e il Chilometro della conoscenza. La chiusura del ponte, in particolare, comporterà anche la chiusura del passaggio pedonale di via Caronti. Appositi cartelli, in italiano e in inglese, con le indicazioni delle chiusure e dei percorsi aperti, saranno posizionati a Villa Olmo oggi pomeriggio.

Tutta la prima settimana circa, tra il 6 e il 10 febbraio, servirà per approntare il cantiere (posizionamento dei bagni e delle baracche di cantiere) e allestire le recinzioni che delimiteranno le aree di intervento.

Conclusa la fase di allesti-

mento, il cantiere partirà con i lavori al cosiddetto "parterre", ossia il giardino geometrico davanti alla villa. Gli interventi previsti in quest'area proseguiranno per tre mesi. In concomitanza al "parterre", inizieranno anche i lavori di potatura (con interventi sia nel "parterre" che nel parco) e i lavori per la realizzazione delle vasche nell'area oltre via Regina, di fianco alle serre.

La durata dei lavori è prevista in 360 giorni. Entro il mese di febbraio sarà allestito l'Info-point di cantiere, uno spazio dove si potranno trovare tutte le informazioni sul cantiere e il progetto. La direzione lavori è affidata all'architetto Piera Pappalardo.

L'amministrazione comuna-

le aveva messo a gara non solo la progettazione (esecutiva e definitiva) ma anche la realizzazione dell'intervento. Il progetto vincitore prevede la riqualificazione e il restauro delle aree di parco esistenti, oltre all'organizzazione di nuove aree. In sintesi, gli interventi riguarderanno il giardino geometrico davanti alla villa, il retrostante parco storico "all'inglese", la realizzazione di un orto botanico, l'area delle serre e del laghetto che, prima della realizzazione della strada Regina, erano in continuità con il parco stesso. La gara è stata vinta dal gruppo composto da Tecnica Verde (divisione di San Benedetto Group), Cartocci Strade e Larioelettra, per quasi due milioni di euro.

Un nuovo gestore per l'innovation hub di Lomazzo

Sviluppo Como - ComoNExT presentato ieri a Villa del Grumello

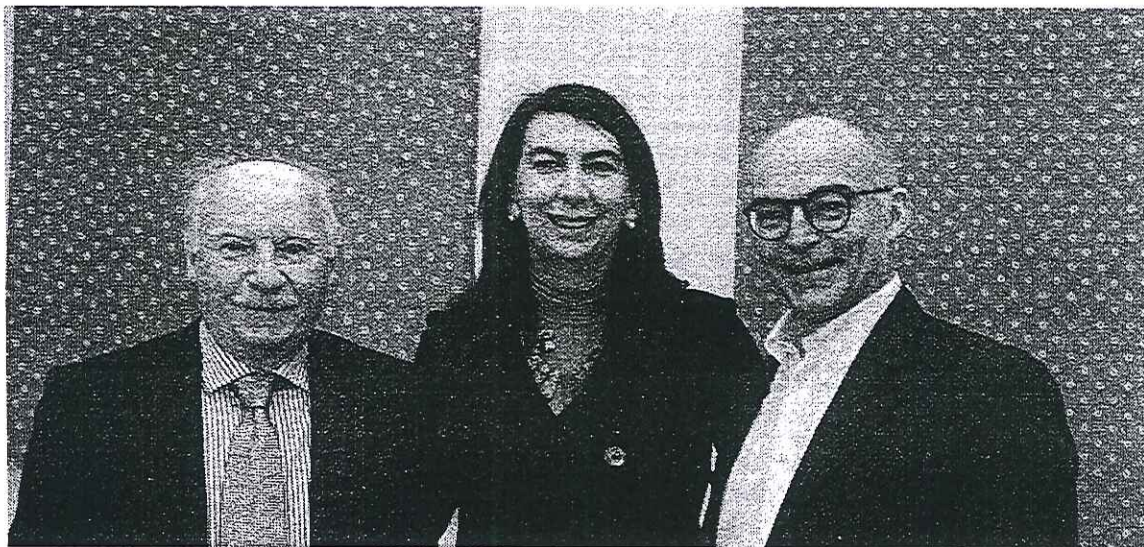
I "genitori"

La nuova realtà prende vita dalla fusione tra Sviluppo Como spa (società controllata dalla Camera di Commercio di Como) e ComoNExT (società controllata da Sviluppo Como Spa per la gestione del Parco Scientifico Tecnologico)

Si chiama Sviluppo Como - ComoNExT la nuova società che gestirà l'innovation hub di Lomazzo ed è stata presentata ufficialmente ieri. La nuova realtà prende vita dalla fusione tra Sviluppo Como spa (società controllata dalla Camera di Commercio di Como per il sostegno e il rinnovamento dello sviluppo socio-economico del territorio lariano) e ComoNExT (società controllata da Sviluppo Como Spa per la gestione del Parco Scientifico Tecnologico ComoNExT di Lomazzo).

Il consiglio di amministrazione di Sviluppo Como - ComoNExT è presieduto dal professor Enrico Lironi, già presidente di Sviluppo Como e profondo conoscitore del tessuto economico comasco. Gabriele Cogliati è il vicepresidente. Completano il cda l'ingegnere Annarita Polacchini (già presidente di ComoNExT e ora consigliere delegato all'innovation hub) e gli altri consiglieri Valeria Benzoni e Federico Costa.

Stefano Soliano è il direttore generale del nuovo



Da sinistra, Enrico Lironi, Annarita Polacchini e Stefano Soliano: i vertici di Sviluppo Como - ComoNExT (foto Nassa)

soggetto. Ieri a Villa del Grumello i vertici di Sviluppo Como - ComoNExT hanno illustrato le ragioni, gli obiettivi della fusione e le direttrici di sviluppo dell'innovation hub.

«ComoNExT è sempre più oggetto di attenzione da parte di aziende del ricco territorio dove ha sede l'innovation hub - strategicamente collocato tra Milano e Como - ma anche di realtà di livello internazionale», ha dichiarato Enrico Lironi.

«La fusione accelererà lo sviluppo delle attività per le aziende insediate e per le start up, posizionando il Parco sempre di più al centro dell'interesse di investitori italiani e stranieri. Non a caso, già fra poche settimane saranno avviati i lavori di ristrutturazione del nuovo lotto di una struttura che fin dalla fine dell'800 continua a generare futuro».

«Attraverso il modello della NExT Innovation ha aggiunto Stefano Soliano -

«Sviluppo Como - ComoNExT è pronta ad agire da protagonista non solo nell'ambito dell'Industria 4.0 ma trasversalmente anche nei settori della cultura e dell'ambiente, coinvolgendo sempre più il territorio e ponendosi come un esclusivo innovation hub in grado di produrre rinnovamento. Questo è il ruolo che la nostra nuova struttura potrà giocare nell'importante partita della crescita 4.0 dell'intero Paese».

Solo Puglia e Toscana hanno Ptp aggiornati e subito efficaci

Paesaggio, il nodo della mancanza di piani regionali

Le novità del regolamento - Silenzio-assenso sul parere, ma l'ok finale spetta al Comune

SEGUE DALLA PRIMA PAGINA

Un ruolo importante dovrebbero averlo i piani paesistici, con il compito di fare una "ricognizione dei vincoli", di dettagliarli, di dettare prescrizioni su uso e trasformazione dei beni. «Tutte le Regioni hanno i piani della Galasso - spiega Carpentieri - che però hanno valore solo ricognitivo. Solo Toscana e Puglia, invece, hanno i piani "del Codice", fatti di intesa con il Mibact, che sono immediatamente precettivi», dunque molto più efficaci. «Inoltre - spiega il professor Sandro Amorosi, ordinario di diritto dell'economia alla Sapienza di Roma e capo della commissione Mibact che ha elaborato il regolamento di semplificazione - i piani paesistici "ex Codice" riducono la discrezionalità del soprintendente sui pareri». Il ministero ha messo on line un portale (www.sitap.beniculturali.it) in cui si pos-

sono cercare i vincoli provincia per provincia e anche geolocalizzarli con ingrandimenti casa per casa. Il sito precisa però che le informazioni del Sitap non hanno valore legale, e comunque risentono di livelli di dettaglio molto diversi.

SILENZIO-ASSENSO, FUNZIONERÀ?

La legge 164/2014 aveva stabilito che in caso inerzia del soprintendente, dopo 60 giorni il Comune poteva emanare il provvedimento finale. Con la legge 124/2015 e la modifica dell'articolo 17-bis della 241/1990, poi, si è stabilito in via generale che per pareri o assensi tra Pa vale sempre il silenzio-assenso. «L'abbiamo spiegato anche in una circolare del luglio scorso - conferma Carpentieri - ma l'efficacia è tra Pa, non vale se lo chiede il cittadino». Cioè: se il soprintendente non rilascia il parere e il Comune va avanti con l'autoriz-

INTERVENTI A CONFRONTO

Gli stessi tipi di interventi sono spesso soggetti ad autorizzazione semplificata o invece è «libera» a seconda della presenza o meno

Interventi di lieve entità soggetti ad AUTORIZZAZIONE SEMPLIFICATA ("interventi semplificati") Allegato B (regolamento approvato in via definitiva il 20 gennaio)	"INTERVENTI LIBERI" (non soggetti ad autorizzazione) Allegato A (regolamento approvato in via definitiva il 20 gennaio)
B.1. Incrementi di volume non superiori al 10 per cento della volumetria della costruzione originaria e comunque non superiori a 100 mc, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti. Ogni ulteriore incremento sullo stesso immobile da eseguirsi nei cinque anni successivi all'ultimazione lavori è sottoposto a procedimento autorizzatorio ordinario.	A.1. Opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici comunque denominate ai fini urbanistico-edilizi, anche ove comportanti mutamento della destinazione d'uso;
B.3. Interventi sui prospetti, diversi da quelli di cui alla voce B.2., comportanti alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici mediante modifica delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali o delle finiture esistenti, quali: modifica delle facciate mediante realizzazione o riconfigurazione di aperture esterne o di manufatti quali cornicioni, ringhiere, parapetti; interventi sulle finiture esterne, con rifacimento di intonaci, tinteggiature o rivestimenti esterni, modificativi di quelli preesistenti; realizzazione, modifica o chiusura di balconi o terrazze; realizzazione e modifica sostanziale di scale esterne;	A.2. Interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici , purché eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore - vigenti nel Comune e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti, quali: rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti esterni o manti di copertura; opere di manutenzione di balconi, terrazze o scale esterne; integrazione o sostituzione di vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, di finiture esterne o manufatti quali infissi, cornici, parapetti, lattonerie, lucernari, cornicioni e simili; interventi di coltellatura volti a migliorare l'efficienza energetica degli edifici che non comportino la realizzazione di elementi o manufatti emergenti dalla sagoma, ivi compresi quelli eseguiti sulle falde di copertura;
B.4. Interventi sulle coperture, diversi da quelli di cui alla voce B.2., comportanti alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici mediante modifica delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali o delle finiture esistenti, quali: rifacimento del manto del tetto con materiali diversi; modifiche alle coperture finalizzate all'installazione di impianti tecnologici; modifiche alla inclinazione o alla configurazione delle falde; realizzazione di lastici solari o terrazze a tasca; inserimento di canne fumarie e comignoli; realizzazione di finestre a tetto, lucernari, abbaini o elementi consimili;	A.3. Interventi che abbiano finalità di consolidamento statico degli edifici , ivi compresi gli interventi che si rendano necessari per il miglioramento o l'adeguamento ai fini antisismici, purché non comportanti modifiche alle caratteristiche morfo-tipologiche, ai materiali di finitura o di rivestimento, o alla volumetria e all'altezza dell'edificio;
B.5. Interventi di adeguamento alla normativa antisismica ovvero finalizzati al contenimento dei consumi energetici degli edifici, laddove comportanti innovazioni nelle caratteristiche morfo-tipologiche, ovvero nei materiali di finitura o di rivestimento preesistenti;	A.4. Interventi di indispensabile eliminazione di barriere architettoniche , quali realizzazione di rampe esterne per il superamento di dislivelli superiori a 60 cm, ovvero la realizzazione di ascensori esterni o di manufatti consimili che alterino la sagoma dell'edificio o siano visibili dallo spazio pubblico;
B.6. Interventi necessari per il superamento di barriere architettoniche , laddove comportanti la realizzazione di rampe per il superamento di dislivelli superiori a 60 cm, ovvero la realizzazione di ascensori esterni o di manufatti consimili che alterino la sagoma dell'edificio o siano visibili dallo spazio pubblico;	A.5. Installazioni di impianti tecnologici esterni a servizio di singoli edifici non soggette ad alcun titolo abilitativo edilizio, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne, su prospetti prospicienti la pubblica via o in posizioni comunque visibili dallo spazio pubblico, o laddove si tratti di impianti non integrati nella configurazione esterna degli edifici oppure qualora tali installazioni riguardino beni vincolati ai sensi del Codice, articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici;
B.7. Installazione di impianti tecnologici esterni a servizio di singoli edifici , quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne, su prospetti prospicienti la pubblica via o in posizioni comunque visibili dallo spazio pubblico, o laddove si tratti di impianti non integrati nella configurazione esterna degli edifici oppure qualora tali installazioni riguardino beni vincolati ai sensi del Codice, articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici;	A.6. Installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a servizio di singoli edifici , laddove posti su coperture piane e in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici esterni; installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a servizio di singoli edifici, purché integrati nella configurazione delle coperture, o posti in aderenza ai tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda degli edifici, ai sensi dell'articolo 7-bis del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, non ricadenti fra quelli di cui all'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
B.8. Installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a servizio di singoli edifici , purché integrati nella configurazione delle coperture, o posti in aderenza ai tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda degli edifici, ai sensi dell'articolo 7-bis del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, non ricadenti fra quelli di cui all'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;	A.7. Interventi di micro generatori eolici con altezza complessiva non superiore a ml 1,50 e diametro non superiore a ml 1,00 , qualora tali interventi non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici;
B.9. Installazione di micro generatori eolici con altezza complessiva non superiore a ml 1,50 e diametro non superiore a ml 1,00 , qualora tali interventi non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici;	A.8. Interventi di adeguamento funzionale di cabine per impianti tecnologici a rete, ivi compresa la sostituzione delle cabine esistenti con manufatti analoghi per tipologia e dimensioni, nonché interventi destinati all'installazione e allo sviluppo della rete di comunicazione elettronica ad alta velocità, ivi compresi gli incrementi di altezza non superiore a cm 50;
B.10. Installazione di cabine per impianti tecnologici a rete o colonnine modulare ovvero sostituzione delle medesime con altre diverse per tipologia, dimensioni e localizzazione;	A.9. Installazione di dispositivi di sicurezza anticaduta sulle coperture degli edifici ;
B.11. Interventi puntuali di adeguamento della visibilità esistente , quali: sistemazioni di rotonde, riconfigurazione di incroci stradali, realizzazione di banchine, pensiline, marciapiedi e percorsi ciclabili manufatti necessari per la sicurezza della circolazione, realizzazione di parcheggi a raso con fondo drenante o che assicuri adeguata permeabilità del suolo;	A.10. Opere di manutenzione e adeguamento degli spazi esterni , pubblici o privati, relative a manufatti esistenti, quali marciapiedi, banchine stradali, aiuole, componenti di arredo urbano, purché eseguite nel rispetto delle caratteristiche morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture preesistenti, e dei caratteri tipici del contesto locale;
B.12. Interventi sistemati di arredo urbano comportanti l'installazione di manufatti e componenti, compresi gli impianti di pubblica illuminazione;	A.11. Opere di urbanizzazione primaria previste in piani attuativi già valutati ai fini paesaggistici, ove oggetto di accordi di collaborazione tra il Ministero, le Regioni e gli Enti Locali o di specifica disciplina contenuta nel piano paesaggistico approvato ai sensi dell'art. 143 del codice;
B.13. Opere di urbanizzazione primaria previste in piani attuativi già valutati ai fini paesaggistici, ove non siano oggetto di accordi di collaborazione tra il Ministero, le Regioni e gli Enti Locali o di specifica disciplina contenuta nel piano paesaggistico approvato ai sensi dell'art. 143 del codice;	A.12. Interventi da eseguirsi nelle aree di pertinenza degli edifici non comportanti significative modifiche degli assetti planimetrici e vegetazionali , quali l'adeguamento di spazi pavimentati, la realizzazione di camminamenti, sistemazioni a verde e opere consimili che non incidano sulla morfologia del terreno, nonché, nelle medesime aree, la demolizione parziale o totale, senza ricostruzione, di volumi tecnici e manufatti accessori privi di valenza architettonica, storica o testimoniale, l'installazione di serre ad uso domestico con superficie non superiore a 20 mq, a condizione che tali interventi non interessino i beni di cui all'articolo 136, comma 1, lettere a) e b) del codice;
B.14. Interventi di cui alla voce A.12 dell'Allegato A da eseguirsi nelle aree di pertinenza degli edifici ove si tratti di beni vincolati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b) del Codice;	A.13. Interventi di manutenzione, sostituzione o adeguamento di cancelli, recinzioni, muri di cinta o di contenimento del terreno , inserimento di elementi antintrusione sui cancelli, le recinzioni e sui muri di cinta, interventi di manutenzione, sostituzione o adeguamento dei medesimi manufatti, se eseguiti con caratteristiche morfo-tipologiche, materiali o finiture diversi da quelle preesistenti e, comunque, ove interessino beni vincolati ai sensi del Codice, articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici;
B.15. Interventi di demolizione senza ricostruzione di edifici, e manufatti edilizi in genere, privi di interesse architettonico, storico o testimoniale;	
B.16. Realizzazione di autorimesse , collocate fuori terra ovvero parzialmente interrate, con volume emergente fuori terra non superiore a 50 mc, compresi i percorsi di accesso e le eventuali rampe;	
B.17. Realizzazione di tettoie, porticati, chioschi da giardino di natura permanente e manufatti consimili aperti su più lati, aventi una superficie non superiore a 30 mq o di manufatti accessori o volumi tecnici con volume emergente fuori terra non superiore a 30 mc;	
B.18. Interventi sistemati di configurazione delle aree di pertinenza di edifici esistenti , diversi da quelli di cui alla voce B.14, quali: nuove pavimentazioni, accessi pedonali e carabili, modellazioni del suolo incidenti sulla morfologia del terreno, realizzazione di rampe, opere fisse di arredo, modifiche degli assetti vegetazionali;	
B.19. Installazione di tettoie aperte di servizio a capannoni destinati ad attività produttive , o di collegamento tra i capannoni stessi, entro il limite del 10 per cento della superficie coperta preesistente;	
B.20. Impianti tecnici esterni al servizio di edifici esistenti a destinazione produttiva, quali strutture per lo stoccaggio dei prodotti ovvero per la canalizzazione dei fluidi o dei fumi mediante tubazioni esterne;	
B.21. Realizzazione di cancelli, recinzioni, muri di cinta o di contenimento del terreno , inserimento di elementi antintrusione sui cancelli, le recinzioni e sui muri di cinta, interventi di manutenzione, sostituzione o adeguamento dei medesimi manufatti, se eseguiti con caratteristiche morfo-tipologiche, materiali o finiture diversi da quelle preesistenti e, comunque, ove interessino beni vincolati ai sensi del Codice, articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici;	

zazione, tutto bene; ma se anche il Comune si blocca, per "paura di sbagliare" o per inerzia, il cittadino non può che far ricorso al Tar.

INTERVENTI LIBERI E SEMPLIFICATI

Fin dalla legge 1497/1939 l'autorizzazione non è richiesta «per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici» (oggi art. 149 Codice).

Il Codice (art. 146 c. 9) delegava poi il governo a emanare un regolamento per introdurre procedure semplificate per interventi di lieve entità, arrivato con il Dpr 139 del 2010.

NUOVO REGOLAMENTO

L'articolo 12 comma 2 del Dl 83/2014

(convertito nella legge 106/2014), modificato dal Dl 133/2014 (legge 164/2014) ha delegato il governo a modificare il regolamento 139/2010, per semplificare ulteriormente la procedura e introdurre un nuovo elenco di interventi per i quali l'autorizzazione paesaggistica non è richiesta.

Adottato in Consiglio dei ministri il 15 giugno 2016, il regolamento, dopo l'intesa in Conferenza unificata il 7 luglio scorso, è stato approvato in via definitiva il 20 gennaio 2017 (testo scaricabile sul nostro sito). Le sue norme (art. 5) hanno efficacia immediata, senza bisogno di recepimento.

INTERVENTI LIBERI

La vera novità è la lista di cui all'Allegato A, che comprende ovviamente i casi già liberi fin dal 1939 ma va ben oltre, elencando 31 fattispecie. Non sono tutte opere edilizie, e ove in questi casi serve una Cila

o una Scia naturalmente bisogna presentarla, ma non bisognerà più aspettare il parere del soprintendente, e non è poco.

Tra le novità più rilevanti ad esempio le opere di messa in sicurezza sismica, che diventano "soprintendente-free" se non comportano modifiche tipologiche o di volume.

Se poi si tratta di interventi libero per il Tue, e figura nella lista, tutto si può fare in assoluta libertà: ad esempio impianti tecnologici esterni e pannelli solari "integrati", eliminazione di barriere architettoniche (si veda l'articolo a pagina 4 e sul sito il **tabellone con il confronto tra vecchio e nuovo regolamento**).

Entro 180 giorni il Ministro dei Beni culturali deve fare un decreto che disciplini gli accordi di collaborazione Mibact-Regioni-enti locali. Dove saranno firmati, potranno essere "liberi" anche gli interventi

B6, B.13, B.26 e B.36 dell'Allegato B.

L'INCOGNITA PENALE

Spetta al proprietario valutare se l'intervento rientra nelle categorie "libero" o con autorizzazione semplificata. «Forse può essere utile farsi aiutare da un professionista» suggerisce Carpenfieri. Resta il fatto (art. 17 del regolamento) che in caso di "errore" si rientra nell'abuso penale, come da articolo 181 del Codice, anche se solo di amenda si tratta essendo piccoli interventi. Non c'è dubbio però che questo possa costituire un freno.

PROCEDIMENTO SEMPLIFICATO

Agli articoli 7-12 viene alleggerita rispetto al 2010 la documentazione richiesta e vengono soppressi alcuni passaggi, tra cui la verifica preliminare di conformità urbanistico-edilizia. ■

di determinate caratteristiche

Interventi di lieve entità soggetti ad AUTORIZZAZIONE SEMPLIFICATA ("interventi semplificati") Allegato B (regolamento approvato in via definitiva il 20 gennaio)	"INTERVENTI LIBERI" (non soggetti ad autorizzazione) Allegato A (regolamento approvato in via definitiva il 20 gennaio)
B.22. taglio, senza sostituzione, di alberi , ferma l'autorizzazione degli uffici competenti, ove prevista; sostituzione o messa a dimora di alberi e arbusti nelle aree, vietate al sensi dell'art. 136, comma 1, lettere a) e b) del Codice, ferma l'autorizzazione degli uffici competenti, ove prevista;	A.14. sostituzione o messa a dimora di alberi e arbusti , singoli o in gruppi, in aree pubbliche o private, eseguita con esemplari adulti della stessa specie o di specie autoctone o comunque storicamente naturalizzate e tipiche dei luoghi, purché tali interventi non interessino i beni di cui all'articolo 136, comma 1, lettere a) e b) del Codice, ferma l'autorizzazione degli uffici competenti, ove prevista;
B.23. realizzazione di opere accessorie in soprasuolo correlate alla realizzazione di reti di distribuzione locale di servizi di pubblico interesse o di fognatura , o ad interventi di allaccio alle infrastrutture a rete;	A.15. fatte salve le disposizioni di tutela dei beni archeologici nonché le eventuali specifiche prescrizioni paesaggistiche relative alle aree di interesse archeologico di cui all'articolo 142, comma 1, lettera m) del Codice, la realizzazione e manutenzione di interventi nel sottosuolo che non comportino la modifica permanente della morfologia del terreno e che non incidano sugli assetti vegetazionali , quali: volumi completamente interrati senza opere in soprasuolo; condotte forzate e reti fognarie, pozzi ed opere di presa e prelievo da falda senza manufatti emergenti in soprasuolo; impianti geotermici al servizio di singoli edifici; serbatoi, cisterne e manufatti consimili nel sottosuolo; tratti canalizzazioni, tubazioni o cavi interrati per le reti di distribuzione locale di servizi di pubblico interesse o di fognatura senza realizzazione di nuovi manufatti emergenti in soprasuolo o dal piano di campagna; l'allaccio alle infrastrutture a rete. Nei casi sopraelencati è consentita la realizzazione di pozzi a raso emergenti dal suolo non oltre i 40 cm;
B.24. posa in opera di manufatti parzialmente o completamente interrati quali serbatoi e cisterne , ove comportanti la modifica permanente della morfologia del terreno o degli assetti vegetazionali, comprese le opere di recinzione o sistemazione correlate; posa in opera in soprasuolo dei medesimi manufatti, con dimensioni non superiori a 15 mc, e relative opere di recinzione o sistemazione;	A.16. occupazione temporanea di suolo privato, pubblico o di uso pubblico mediante installazione di strutture o di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie o di fondazione , per manifestazioni, spettacoli, eventi, o per esposizioni di merci, per un periodo superiore a 120 e non superiore a 180 giorni nell'anno solare;
B.25. occupazione temporanea di suolo privato, pubblico, o di uso pubblico , mediante installazione di strutture o di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie o di fondazione per manifestazioni, spettacoli, eventi, o per esposizioni di merci, per un periodo superiore a 120 e non superiore a 180 giorni nell'anno solare;	A.17. installazioni esterne poste a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero, costituite da elementi facilmente amovibili quali tende, padane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o strutture stabilmente ancorate al suolo;
B.26. verande e strutture in genere poste all'esterno (dehors) , tali da configurare spazi chiusi funzionali ad attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero; installazione di manufatti amovibili o di facile rimozione, consistenti in opere di carattere non stagionale e a servizio della balneazione, quali, ad esempio, chioschi, servizi igienici e cabine; prima collocazione ed installazione dei predetti manufatti amovibili o di facile rimozione aventi carattere stagionale;	A.18. installazione di strutture di supporto al monitoraggio ambientale o a prospezioni geognostiche, con esclusione di quelle destinate ad attività di ricerca di idrocarburi;
B.27. manufatti in soprasuolo correlati alla realizzazione di pozzi ed opere di presa e prelievo da falda per uso domestico;	A.19. nell'ambito degli interventi di cui all'art. 149, comma 1, lettera b) del Codice: interventi su impianti idraulici agrari privi di valenza storica o testimoniale; installazione di serre mobili stagionali sproviste di strutture in muratura; palificazioni, pergolati, singoli manufatti amovibili, realizzati in legno per ricovero di attrezzi agricoli, con superficie coperta non superiore a cinque metri quadrati e semplicemente ancorati al suolo senza opere di fondazione o opere murarie; interventi di manutenzione strettamente pertinenti l'esercizio dell'attività ittica; interventi di manutenzione della viabilità vicinale, podereale e forestale che non modificano la struttura e le pavimentazioni dei tracciati; interventi di manutenzione e realizzazione di muretti a secco ed interventi funzionali alle attività agro-silvo-pastorali, eseguiti con materiali e tecniche tradizionali. Installazione di pannelli amovibili realizzati in legno o altri materiali leggeri per informazione turistica o per attività didattico-ricreative; interventi di ripristino delle attività agricole e pastorali nelle aree rurali invase da formazioni di vegetazione arbustiva o arborea, previo accertamento del preesistente uso agricolo o pastorale, da parte delle autorità competenti e ove tali aree risultino individuate dal piano paesaggistico regionale;
B.28. realizzazione di ponticelli di attraversamento di corsi d'acqua, o tombinamento parziale dei medesimi, limitatamente al tratto necessario per dare accesso ad edifici esistenti o a fondi agricoli interclusi; riapertura di tratti tombinati di corsi d'acqua;	A.20. nell'ambito degli interventi di cui all'art. 149, comma 1, lettera c), del Codice: pratiche selviculturali autorizzate in base alla normativa di settore; interventi di contenimento della vegetazione spontanea indispensabili per la manutenzione delle infrastrutture pubbliche esistenti pertinenti al bosco, quali elettrodi, viabilità pubblica, opere idrauliche;
B.29. manufatti per ricovero attrezzi agricoli, realizzati con opere murarie o di fondazione, con superficie non superiore a dieci metri quadrati;	A.21. realizzazione di monumenti, lapidi, edicole funerarie ed opere di arredo all'interno dei cimiteri;
B.30. realizzazione di nuove strutture relative all'esercizio dell'attività ittica con superficie non superiore a 30 mq;	A.22. installazione di tende parasole su terrazze, prospetti o in spazi perimetrali ad uso privato;
B.31. interventi di adeguamento della viabilità vicinale e podereale eseguiti nel rispetto della normativa di settore;	A.23. installazione di insegne per esercizi commerciali o altre attività economiche, ove effettuata all'interno dello spazio vetrina o in altra collocazione consimile a ciò preordinata; sostituzione di insegne esistenti, già legittimamente installate, con insegne analoghe per dimensioni e collocazione. L'esenzione dall'autorizzazione non riguarda le insegne e i mezzi pubblicitari a messaggio o luminosità variabile
B.32. interventi di ripristino delle attività agricole e pastorali nelle aree rurali invase da formazioni di vegetazione arbustiva o arborea, previo accertamento del preesistente uso agricolo o pastorale da parte delle autorità competenti, ove eseguiti in assenza di piano paesaggistico regionale che individui tali aree;	A.24. installazione o modifica di impianti delle reti di comunicazione elettronica o di impianti radioelettrici, di cui all'articolo 6, comma 4, del d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, nonché smantellamento di reti elettriche aeree;
B.33. interventi di diradamento boschivo con insediamento di colture agricole di radura;	A.25. interventi di manutenzione degli alvei, delle sponde e degli argini dei corsi d'acqua, compresi gli interventi sulla vegetazione ripariale arborea e arbustiva, finalizzati a garantire il libero deflusso delle acque e che non comportino alterazioni permanenti della visione d'insieme morfologia del corso d'acqua; interventi di manutenzione e ripristino funzionale dei sistemi di scolo e smaltimento delle acque e delle opere idrauliche in alveo;
B.34. riduzione di superfici boscate in aree di pertinenza di immobili esistenti, per superfici non superiori a 2.000 mq, purché preventivamente assentita dalle amministrazioni competenti;	A.26. interventi puntuali di ingegneria naturalistica diretti alla regimazione delle acque e/o alla conservazione del suolo che prevedano l'utilizzo di piante autoctone e pioniere, anche in combinazione con materiali inerti di origine locale o con materiali artificiali biodegradabili;
B.35. interventi di realizzazione o adeguamento della viabilità forestale in assenza di piani o strumenti di gestione forestale approvati dalla Regione previo parere favorevole del Soprintendente per la parte inerente la realizzazione o adeguamento della viabilità forestale;	A.27. interventi di manutenzione o sostituzione, senza ampliamenti dimensionali, delle strutture amovibili esistenti situate nell'ambito di strutture ricettive all'aria aperta già munite di autorizzazione paesaggistica, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti;
B.36. posa in opera di cartelli e altri mezzi pubblicitari non temporanei di cui all'art. 153, comma 1, del Codice, di dimensioni inferiori a 40 mq, ivi compresi le insegne e i mezzi pubblicitari a messaggio o luminosità variabile, nonché l'installazione di insegne fuori dagli spazi vetrina o da altre collocazioni consimili a ciò preordinato;	A.28. smontaggio e rimontaggio periodico di strutture stagionali munite di autorizzazione paesaggistica;
B.37. installazione di linee elettriche e telefoniche su palo a servizio di singole utenze di altezza non superiore, rispettivamente, a metri 10 e a metri 6,30;	A.29. interventi di fedele ricostruzione di edifici e manufatti e impianti tecnologici che in conseguenza di calamità naturali o catastrofi risultino in tutto o in parte crollati o demoliti, o siano oggetto di ordinanza di demolizione per pericolo di crollo, purché sia possibile accertarne la consistenza e configurazione legittimamente preesistente ed a condizione che l'intervento sia realizzato entro dieci anni dall'evento e sia conforme all'edificio o manufatto originario quanto a collocazione, ingombro planivolumetrico, configurazione architettonica e di sicurezza degli impianti tecnologici;
B.38. installazione di impianti delle reti di comunicazione elettronica o di impianti radioelettrici, diversi da quelli di cui all'articolo 6, comma 4, del d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, che comportino la realizzazione di supporti di antenne non superiori a 6 metri se collocati su edifici esistenti, e/o la realizzazione di supporti di infrastrutture esistenti come pali o tralicci, non superiori a 6 metri, e/o la realizzazione di apparati di telecomunicazioni a servizio delle antenne, costituenti volumi tecnici, tali comunque da non superare l'altezza di metri 3 se collocati su edifici esistenti e di metri 4 se posati direttamente a terra;	A.30. demolizioni e rimessioni in pristino dello stato dei luoghi conseguenti a provvedimenti repressivi di abusi;
B.39. interventi di modifica di manufatti di difesa dalle acque delle sponde dei corsi d'acqua e dei laghi per adeguamento funzionale;	A.31. opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime.
B.40. interventi sistematici di ingegneria naturalistica diretti alla regimazione delle acque, alla conservazione del suolo o alla difesa dei versanti da frane e slavine;	
B.41. interventi di demolizione e ricostruzione di edifici e manufatti, ivi compresi gli impianti tecnologici, con volumetria, sagoma ed area di sedime corrispondenti a quelle preesistenti, diversi dagli interventi necessari di ricostruzione di edifici e manufatti in tutto o in parte crollati o demoliti in conseguenza di calamità naturali o catastrofi. Sono esclusi dal procedimento semplificato gli interventi di demolizione e ricostruzione che interessino i beni di cui all'articolo 136, comma 1, lettere a) e b) del Codice;	
B.42. interventi di ripascimento circoscritti di tratti di arenile in erosione, manutenzione di dune artificiali in funzione antierosiva, ripristino di opere di difesa esistenti sulla costa;	

Le opere interne e gli altri interventi che diventano «liberi» con il nuovo Dpr

Paesaggio, le opere senza autorizzazione

PAGINA A CURA DI MASSIMO GHILONI

Dopo i recenti provvedimenti legislativi denominati Scia 1 e Scia 2 finalizzati a razionalizzare la materia dei titoli abilitativi, è stato ora approvato il nuovo regolamento sull'autorizzazione paesaggistica che abroga il precedente Dpr 139/2010 e amplia gli interventi di lieve entità sottratti al regime ordinario di autorizzazione preventiva.

LE ESENZIONI GIÀ NEL CODICE

Ricordiamo che il Codice dei beni culturali e del paesaggio approvato con D.Lgs. 42/2004 (Codice) prevede all'articolo 149 la non necessità dell'autorizzazione paesaggistica per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché gli interventi inerenti l'attività agro-silvo-pastorale, il taglio culturale e la forestazione nonché la bonifica antincendio.

Inoltre, gli stessi piani paesistici possono prevedere (articolo 143 comma 4) aree particolari in cui la compatibilità paesaggistica è valutata nell'ambito del procedimento di rilascio del titolo edilizio e aree gravemente compromesse o degradate nelle quali non è necessaria un'autorizzazione. Queste ultime norme potevano forse essere ampliate come ambito di applicazione in quanto una volta redatto il piano paesaggistico d'intesa tra Ministero e Regione e recepito nel piano regolatore e nei piani attuativi conformi allo stesso non dovrebbero residuare margini di discrezionalità sulla compatibilità paesaggistica, a meno che non si voglia ribadire un potere di veto a posteriori insindacabile.

TRE CATEGORIE DI INTERVENTI

Il nuovo provvedimento recepisce in parte queste considerazioni introducendo forme di liberalizzazione a fronte di specifiche prescrizioni d'uso contenute nel piano paesaggistico. Il nuovo regolamento individua tre categorie di interventi: non soggetti ad autorizzazione paesaggistica; soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato; esonerati dall'obbligo di autorizzazione paesaggistica.

1) NON SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE

Questa è la principale novità rispetto al Dpr 139/2010. Sono individuate nell'«Allegato A» 31 tipologie di intervento, con alcune limitazioni e condizioni, che hanno come presupposto l'irrilevanza paesaggistica tenendo conto di sentenze della giurisprudenza e in considerazione degli obiettivi di interesse pubblico di riqualificazione edilizia, di contenimento energetico e di antisismicità e di superamento delle barriere architettoniche.

La prima tipologia degna di nota è quella relativa alle opere completamente interne anche se comportanti mutamento di destinazione d'uso. Fin dall'emanazione del Codice si era sostenuto che un vincolo paesaggistico non doveva riguardare innovazioni interne, salvo che si sia impropriamente fatto ricorso ad un vincolo paesaggistico a fini di tutela storico-artistica.

Relativamente alle altre tipologie si segnalano i seguenti interventi: su prospetti e coperture degli edifici nel rispetto dei piani del colore e delle caratteristiche architettoniche; di consolidamento statico; superamento barriere architettoniche; condizionatori dotati di unità esterna, parabole, antenne; pannelli solari; opere di adeguamento di spazi esterni; opere di urbanizzazione primaria previste in piani attuativi già valutati ai fini paesaggistici; sostituzione di

cancelli, recinzioni e muri di cinta; volumi completamente interrati; occupazioni temporanee del suolo; tende parasole; monumenti, lapidi ed edicole funerarie; insegne per esercizi commerciali; strutture amovibili all'aria aperta; strutture stagionali; fedele ricostruzione di edifici crollati a seguito di calamità naturali; demolizioni conseguenti a provvedimenti repressivi di abusi; opere in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il due per cento delle misure progettuali.

2) PROCEDIMENTO SEMPLIFICATO

Il procedimento deve concludersi entro il termine, ora definito tassativo, di 60 giorni. Il nuovo elenco riprende per molti aspetti quello contenuto nel Dpr 139/2010, introducendo alcune modifiche specialmente in ordine ad interventi ora liberalizzati ma con differenza di grado tale da incidere sull'impatto paesaggistico. Uno degli interventi più rilevanti è quello relativo all'incremento di volume non superiore al 10 per cento della volumetria della costruzione originaria e comunque non superiore a 100 metri cubi, ora attuabile anche nei centri storici nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche dei materiali e delle finiture esistenti. Ogni ulteriore incremento dello stesso immobile da eseguirsi nei cinque anni successivi all'ultimazione dei lavori è sottoposto a procedimento autorizzatorio ordinario.

Tra gli altri interventi si segnalano: opere su prospetti e coperture comportanti alterazione dell'aspetto esteriore dell'edificio; adeguamento alla normativa antisismica o di contenimento energetico comportante innovazioni nelle caratteristiche morfo-tipologiche ovvero nei materiali di finitura o di rivestimenti preesistenti; superamento delle barriere architettoniche che alteri la sagoma dell'edificio visibile dallo spazio pubblico; demolizione senza ricostruzione di edifici privi di interesse architettonico, storico e testimoniale; autorimesse fuori terra con volume non superiore a 50 metri cubi; tettoie di superficie non superiore a 30 metri quadrati; chiusura di verande funzionali ad attività economiche; strutture temporanee per manifestazioni per un periodo superiore a 120 e non superiore a 180 giorni; cartelli e mezzi pubblicitari non temporanei di dimensione inferiore a 18 metri quadrati; demolizione e fedele ricostruzione di edifici.

Sono anche soggette a procedimento semplificato le istanze di rinnovo dell'autorizzazione per l'ultimazione dei lavori scaduta da non più di un anno, a condizione che il progetto risulti conforme a quanto autorizzato ed alle prescrizioni eventualmente sopravvenute.

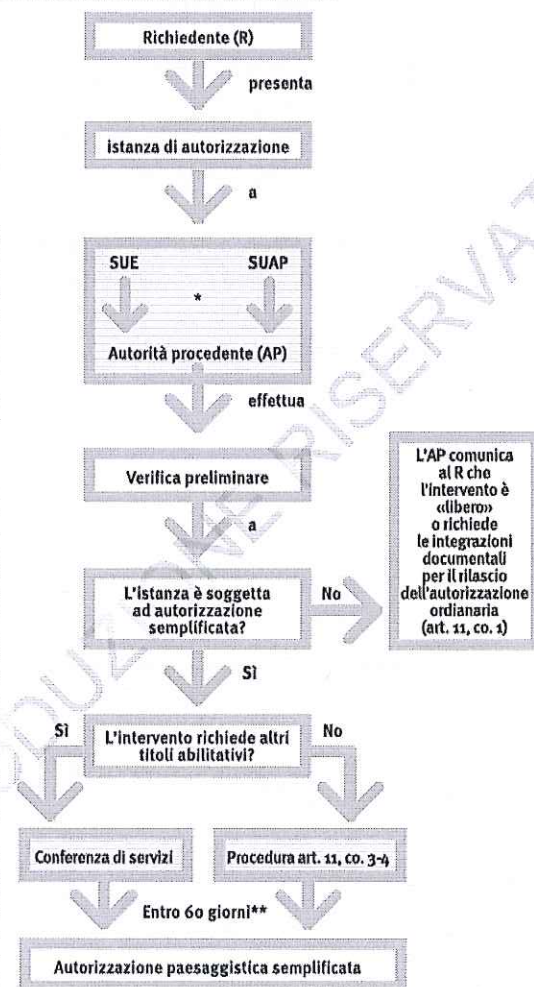
3) ESONERO DALL'AUTORIZZAZIONE

Vengono esonerati dall'obbligo di autorizzazione semplificata alcuni interventi riguardanti aree ed edifici vincolati dal piano paesaggistico, purché nello stesso siano contenute le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la tutela del bene paesaggistico. Tali condizioni sono accertate da Ministero e Regioni.

SUBITO OPERATIVI

Le disposizioni in tema di autorizzazioni semplificate e di esenzione dall'obbligo sono immediatamente operative e prevalgono sugli strumenti di pianificazione. In caso di violazioni delle disposizioni del nuovo regolamento, si applica l'articolo 167 del Codice fino alla rimessione in pristino se non sia possibile adeguarsi alle prescrizioni. L'effetto auspicabile di queste innovazioni è che il regime ordinario di autorizzazione possa rispettare l'obbligo temporale di conclusione del procedimento. ■

PROCEDURA SEMPLIFICATA



* Se l'istanza riguarda interventi edilizi è presentata al SUE; se riguarda attività produttive al SUAP. Negli altri casi all'AP (art. 9)
 ** dal ricevimento della domanda da parte dell'AP (art. 10)

INTERVENTI «LIBERI», I CASI PRINCIPALI

- Opere interne (che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici)
- Interventi su prospetti e coperture (purché eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel Comune e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti)
- Consolidamento statico edifici (purché non comportanti modifiche alle caratteristiche morfo-tipologiche, ai materiali di finitura o di rivestimento, o alla volumetria e all'altezza dell'edificio)
- Superamento barriere architettoniche (opere indispensabili al superamento di dislivelli non superiori a 60 cm)
- Impianti tecnologici esterni (condizionatori con unità esterna o antenne), purché non visibili dallo spazio pubblico e su beni non soggetti a vincolo di cui all'art. 136 Codice
- Installazione pannelli solari (purché su coperture piane e non visibili da spazio pubblico, o integrati alle coperture)
- Opere di manutenzione e adeguamento degli spazi esterni, pubblici o privati - Installazione micro-generatori eolici non più alti di 1,5 metri
- Interventi nelle aree di pertinenza degli edifici, non comportanti significative modifiche degli assetti planimetrici e vegetazionali
- Manutenzione, sostituzione o adeguamento di cancelli, recinzioni, muri di cinta o di contenimento
- Interventi nel sottosuolo che non comportino la modifica permanente della morfologia del terreno e che non incidano sugli assetti vegetazionali
- Tende parasole (installazione su terrazzi, prospetti, o spazi pertinenziali a uso privato)
- Opere in variante entro il 2 per cento
- Ricostruzione edifici crollati per calamità naturali