

# Proposta dai costruttori Lo sviluppo sostenibile per trasformare Como

**Il progetto.** Ance indica al Comune il premio Green Leaf dell'Unione europea. L'esempio della cittadina olandese di Winterswijk che ha vinto quest'anno

COMO  
**MARIA GRAZIA GISPI**  
Una sfida che è anche un programma: invitare il Comune di Como a partecipare al premio dell'Unione europea Green Leaf. Lo ha fatto Ance in Assemblea ricevendo una risposta interpretabile come incoraggiante da parte del sindaco Alessandro Rapinese: «gli italiani magari partono tardi, ma quando lo fanno recuperano in velocità e determinazione». Creato nel 2015 sulla scia dell'European Green Capital Award, il riconoscimento non è che un incentivo all'impegno per la transizione ecologica e sostenibile dei piccoli medi comuni: l'Ue premia con 200mila euro e molta visibilità l'impegno di città tra i 20mila a 100mila abitanti che si distinguono in termini di ambiente e clima.

**I requisiti**  
Como con i suoi oltre 80mila abitanti possiede già uno dei requisiti necessari per partecipare. Gli altri sono stati descritti dal direttore della sostenibilità della città di Winterswijk (Olanda), vincitrice quest'anno dell'Award assegnato congiuntamente a Valongo (Portogallo).  
Come rappresentante della piccola città olandese "modello", Arjan Klein Nibbelink è stato invitato da Ance nel corso dell'Assemblea annuale a illustrare, a partire dalla sua esperienza, gli elementi da implementare a Co-



La città di Winterswijk, modello europeo nella sostenibilità

mo per eventualmente candidarsi e possibilmente vincere una delle prossime edizioni del premio.  
Con encomiabile impegno Nibbelink ha letto il suo discorso in italiano davanti a politici e amministratori, tra loro anche il sindaco di Como perché dovrebbe essere la sua firma in calce a una eventuale candidatura.  
Oltre all'entusiasmo e al corollario di buone intenzioni che rivestono i processi di selezione, per rientrare tra le città candidabili è necessario rispondere a valutazioni su sei aree tematiche ambientali: natura, biodiversità e uso sostenibile del suolo, qualità dell'aria e rumore, acqua, rifiu-

munale ed è il senso civico, la capacità di creare comunità dal basso e di partecipare come cittadini in modo costruttivo.  
Questo elemento, culturale e sociale, ha sottolineato in particolare l'amministratore olandese come chiave del successo: la spontanea, vivace, attiva partecipazione della cittadinanza a quella che è stata vissuta come una gara nella quale tutti loro avrebbero vinto. Ed è in questo sentire comune che è sembrato leggere la distanza siderale tra Winterswijk e Como più che nei chilometri di pista ciclabile o nella qualità dell'aria.

**Il senso di appartenenza**  
Lo sanno anche a Bruxelles che il senso di appartenenza alla comunità muove montagne e infatti il primo obiettivo dell'European Green Leaf Award è «incoraggiare le città a sviluppare attivamente la consapevolezza e il coinvolgimento ambientale dei cittadini». Il secondo spiega l'empatia dimostrata dal signor Nibbelink: «identificare le città in grado di agire come "ambasciatori verdi" e incoraggiare altre città a progredire verso risultati di sostenibilità migliori». Infine il terzo obiettivo è «riconoscere le città che dimostrano un buon record ambientale e l'impegno a generare crescita verde», con attenzione agli sforzi che generano anche nuovi posti di lavoro.  
In cambio, in caso di vincita, si

## Edilizia green per il futuro

**1%**  
Edifici in Europa ogni anno che sono sottoposti a ristrutturazioni per ridurre il consumo di energia



**DECARBONIZZARE**  
il settore edilizio



**RIPRESA ECONOMICA**  
va favorita



**POVERTÀ ENERGETICA**  
da affrontare

## Edifici ed energia in UE

**40%**  
Energia consumata dagli edifici

**36%**  
Emissioni di gas a effetto serra degli edifici

**85-95%**  
Edifici ancora esistenti nel 2050

**2/3**  
Edifici energeticamente non efficienti (molti abitati da famiglie a basso reddito)

## Perché la ristrutturazione è importante

**1**  
Rinnovare gli edifici dell'UE è essenziale per ridurre le emissioni e il consumo di energia

**2**  
La ristrutturazione può contribuire alla ripresa dalla crisi, creare posti di lavoro e stimolare l'economia

**3**  
Le ristrutturazioni efficienti in termini di energia possono ridurre i costi energetici garantendo una transizione verde giusta

**Tra i fattori chiave per il successo c'è il coinvolgimento dei cittadini**

**Sei aree tematiche Dalla mobilità alle prestazioni energetiche**

ricevono, oltre ai 200mila euro vincolati a spese in coerenza con il premio, una positiva copertura mediatica, networking, condivisione delle esperienze e nuove alleanze anche con ricadute economiche per l'export, aumento dell'orgoglio locale e del sentimento di appartenenza.  
Intanto per il 2024 le città già entrate nella lista dei finalisti del Green Leaf Award sono Bistrița (Romania), Velenje (Slovenia) ed Elsinore (Danimarca) dove il castello di Amleto e il dilemma ora raggiunge anche Como: essere una città europea per ambizioni, prospettive, scelte anche impopolari, o non essere e coltivare i già raggiunti allori.

# «Cambiare le nostre città Il ruolo dell'edilizia è decisivo»

**La sfida**  
Francesco Molteni, presidente di Ance Como, sottolinea le opportunità della transizione ecologica

«Cominciamo a pensare insieme come costruire il futuro per le nostre città e aziende e attraverso quali percorsi e quali opportunità possiamo declinare la transizione ecologica che avviene attraverso la riqualificazione degli edifici e non è da considerare come un vincolo ma come opportunità di sviluppo». Francesco Molteni, presidente Ance Como ha introdotto così, in Assemblea lo scorso giovedì sera a Villa Erba, le suggestioni, le idee, i confronti che si sono succeduti nel pomeriggio per-

ché all'orizzonte c'è la necessità di affrontare «il cambiamento del mercato, degli operatori e del sistema associativo». Tra le altre, alcune proposte erano indirizzate alla nuova Amministrazione del Comune di Como perché il tema della rigenerazione urbana e del recupero edilizio è centrale per la rinascita della città.  
In questa logica è richiesto un ruolo della società civile, anche delle associazioni, perché insieme operino un salto culturale in una logica collaborativa, da qui il titolo dell'incontro «CO, le cose fatte insieme iniziano così».  
«Il salto culturale consiste nel cogliere nuove opportunità di crescita in un settore che è centrale perché la sostenibilità delle nostre città sarà data dal



Francesco Molteni

processo di trasformazione che passa dal sistema delle costruzioni - ha spiegato il presidente di Ance Como - abbiamo capito che il tema della sostenibilità non indica solo un percorso ma presenta sfide che possono dare valore aggiunto

alle opere. La crescita infatti dipende anche dall'attrattiva che i territori sapranno esprimere attraverso la loro evoluzione»  
In tutto questo l'Associazione Nazionale Costruttori Edili può ritagliarsi un ruolo propo-

sitivo, per questo ha coinvolto la Commissione europea per perseguire l'idea di una candidatura di Como al Green Leaf Award che premia le piccole medie città impegnate in un percorso di sostenibilità. Sempre con questo sguardo ampio considera la fiera internazionale del mercato immobiliare Mipim come ulteriore piattaforma che può svolgere un ruolo propulsore per la provincia di Como.  
Intanto l'esempio di collaborazione con Acinque per la realizzazione concreta dei progetti relativi al superbonus 110 dimostra come una convergenza di competenze diverse permetta una maggiore efficienza nella risposta a sfide complesse.  
La regia di una progressione verso i temi della sostenibilità arriva da Ance nazionale che formula un decalogo per la rigenerazione urbana e per la trasformazione delle città secondo i criteri degli obiettivi Onu per il 2030.  
«Per sostenere questi impegni serve però una legge nuova» ha detto Francesco Molte-

ni, in riferimento al disegno di legge per la rigenerazione urbana, ultimo in ordine di tempo dei tentativi di modificare una legge urbanistica obsoleta. «La nuova legge non ha avuto continuità ma si potrebbe ripartire da quella» è l'auspicio.  
Tanto dipende dalle amministrazioni pubbliche, a loro spettano scelte sul consumo di suolo, sulla gestione burocratica e dei carichi fiscali.  
«Città vicine hanno operato scelte decise di tagli agli oneri di urbanizzazione per favorire la rigenerazione di aree dismesse - sottolinea il presidente richiamando la politica a una presa di responsabilità e a chiarezza - nei percorsi di riqualificazione delle città ci vuole la capacità, nell'interesse pubblico, di fare scelte chiare e tanto più saranno espliciti i criteri dell'amministrazione, tanto più facilmente si potranno attuare politiche di rinnovamento, programmazioni e investimenti in materiali e tecnologie che renderà perseguibile e reale quell'obiettivo di carbon neutrality nel 2030». **M. Gis.**

# Popolazione, atteso un calo Settemila persone in meno

**Lo studio.** Nel 2031 la provincia destinata a perdere l'1,2% dei residenti Bellicini (Cresme): «Tema cruciale per il potenziale di crescita del territorio»

COMO

Negli ultimi dieci anni la popolazione della provincia di Como è stata pressoché a crescita zero, segnando un debole +0,5%. Ma il dato è destinato a capovolgere, con un calo stimato per il 2031 di -1,2%: quasi settemila abitanti in meno in dieci anni, con comportamenti differenti a seconda delle aree della provincia che, nel 2021, complessivamente contava 594.657 abitanti.

Non siamo, in Italia, neanche quelli messi peggio, secondo le valutazioni provvisorie della ricerca di Lorenzo Bellicini, direttore Cresme: «La questione demografica è uno dei driver portanti sui quali lavorare nei prossimi anni per lo sviluppo del territorio e cruciali per gli scenari economici e relativi al mercato delle costruzioni nella provincia di Como».

Tra il 2011 e il 2021 la variazione percentuale della popolazione è scesa tra il -5% e il -10% nella fascia Como centro e primo bacino come anche nelle valli dell'alto lago e del Porlezze, con picchi di oltre -10%. Sempre tra il 2011 e il 2021 è stata invece in moderata crescita per numero di abitanti la Valle d'Intelvi con valori tra il +5 e il +10%. Stabile il resto della provincia e picchi molto positivi a Ugiate e dintorni, con un andamento sopra il 10% dovuto alla vicinanza con la frontiera e all'attrattività del territorio per i frontalieri.

Per il prossimo decennio dovrebbe migliorare l'alto lago dove si prevede un incremento della popolazione come anche nel primo bacino del lago, ma

complessivamente nel 2031 la provincia di Como potrebbe contare 587.709 abitanti, in media piuttosto anziani e fuori dall'età lavorativa.

«Le previsioni demografiche sono soggette a cambiamenti a seconda di come si agisce - continua lo studioso - e il territorio di Como vive delle contraddizioni, a fronte di grandi spazi di spopolamento ha però grande capacità attrattiva dovuta, tra il resto, alla vicinanza con la Svizzera» che catalizza lavoratori anche da altri territori che scelgono poi Como e dintorni per risiedere.

Trascurando il dato drammaticamente anomalo del 2020 dove sono state perse 4mila persone, già il 2019 e il 2021 registrano un saldo negativo di 2mila persone.

«Allo stesso tempo - aggiunge Lorenzo Bellicini - il saldo migratorio è andato riducendosi, per cui lo scenario demografico, pesantissimo per Comune di Como si gioca nel quadro complessivo più positivo relativo a tutta la provincia. Anche questo è uno degli elementi fondamentali sui quali riflettere nella prospettiva di attuare politiche attrattive che poi avranno un impatto importante anche per la gestione degli spazi e delle abitazioni».

Preoccupa non soltanto e non tanto il calo della popolazione in generale, quanto l'incidenza in particolare degli over 64 anni che, nel 2031, saranno nel comasco quasi 168mila, +19,8% rispetto ad oggi, con una incidenza sul totale della popolazione del 28,6%. **M. Gis.**



Un particolare del centro storico di Como

## Le prospettive

### Il resto della Lombardia cresce

L'indice di sviluppo demografico nel prossimo decennio, secondo le previsioni di Cresme, vede gran parte della Lombardia in saldo positivo, in particolare Milano. Merito, in uno scenario prospettico, della capacità attrattiva della regione, che cresce moderatamente insieme al Lazio e alla zona di Napoli, oltre a vaste aree del Veneto e a un incredibile AltoAdige in decisa crescita per numero di abitanti a indicare come le politiche di welfare possano incentivare la natalità. Complessivamente in Italia, tra il 2013 e il 2021, ci sono un milione

e 300mila persone in meno. Si stima che nei prossimi dieci anni se ne perderanno un altro milione e 800mila, nella migliore delle ipotesi, nella peggiore saranno 3,8 milioni di persone in meno. Per l'Italia si tratta di uno scenario demografico omogeneo a quello ritratto dall'Onu per le economie avanzate. L'elemento critico è l'invecchiamento della popolazione, al quale si aggiunge che nel nostro Paese i flussi migratori si sono molto ridotti: Como ha nel 2021 un saldo migratorio per mille abitanti dello 0,6, quint'ultima in Italia. L'ultima è Lecco con lo 0,4.

## Come funzionerà in pratica

### 1. Migliori prestazioni energetiche degli edifici

Maggiore efficienza energetica | Riduzione dell'utilizzo di energia | Adozione di soluzioni rinnovabili | Decarbonizzazione del riscaldamento e del raffrescamento



### 2. Focus sulla circolarità

Sostegno all'ecodesign e all'etichettatura energetica | Pratiche di costruzione innovative e sostenibili | Utilizzo e riutilizzo di materiali ottenuti a livello locale in modo sostenibile



### 3. Sostegno finanziario per le ristrutturazioni

Combinazione di interventi pubblici e privati e di regimi di finanziamento dell'UE, opzioni di finanziamento come sovvenzioni verdi, prestiti verdi, regimi obbligatori di risparmio energetico



### 4. Esigenze di flessibilità

L'UE aiuterà gli Stati membri a intensificare le ristrutturazioni nel modo più efficiente sotto il profilo dei costi, rispettando le specifiche nazionali



WITHUB

## La scheda

### Chi vince diventa più attrattivo

Si chiama European Green Leaf Award ed è il contest destinato alle città del Vecchio Continente attente a migliorare gli standard ambientali con un particolare accento sugli sforzi che generano crescita verde e nuovi posti di lavoro. Si tratta di un riconoscimento alle città che si impegnano nell'affrontare il cambiamento ambientale per migliorare la qualità di vita nei contesti metropolitani e nei comuni più piccoli e diminuire le emissioni.

Una giuria internazionale valuta l'impegno delle città nel migliorare

l'ambiente urbano e la capacità di essere un modello da seguire. Tra le città italiane che hanno raggiunto la selezione finale spicca il caso di Treviso. Molte città vincitrici delle precedenti edizioni (ad esempio Nijmegen) hanno vissuto un incremento del turismo e ottime opportunità di business e di investimenti finanziari perché le capitali verdi si dimostrano più attraenti per gli investitori. Inoltre queste città si sono caratterizzate per continui investimenti in progetti di sostenibilità ambientale.

# Mercato immobiliare residenziale Rallenta, ma ancora in crescita

## Il trend

In provincia di Como lo scorso anno un fatturato pari a 1,8 miliardi

Il fatturato del mercato immobiliare in provincia di Como è stato nel 2021 di 1 miliardo e 816mila euro complessive e segna una curva ascendente per gli immobili residenziali che nel 2022 promettono di tornare ai livelli del 2006. Stabile e piatto l'andamento del mercato non residenziale che incide marginalmente sulla decisa ripresa immobiliare comasca.

Traina la crescita in termini di rigenerazione urbana e ristrutturazioni l'edilizia residenziale ancora in una fase di forte espansione nel 2022, anche se

inferiore a quella registrata nel 2021. I nuovi investimenti sono tornati a crescere dopo la sospensione del 2020, oltre all'aumento dovuto alla manutenzione straordinaria che per tutto il 2022 continua a essere sostenuta dal maxi incentivo del Superbonus.

Sempre secondo un'anticipazione della ricerca Cresme sulla provincia comasca voluta da Ance Como, quest'anno all'andamento positivo si aggiunge un'accelerazione nella dinamica degli investimenti infrastrutturali, soprattutto di nuova costruzione che in termini assoluti dovrebbero superare nel 2022 le risorse dedicate ai nuovi investimenti non residenziali privati.

Tutti i comparti residenziali, più che la manutenzione per le



L'area Ticosa e parte del quartiere di Como Borghi

opere pubbliche, stanno vivendo una fase importante con le relative ricadute anche in termini occupazionali. Lo scenario immobiliare nel suo insieme rappresenta un driver di sviluppo cruciale per il territorio.

«Dopo la flessione del 2014 e 2015 i valori delle case sono tornati a recuperare la quota che avevano nel 2008 con una importante tendenza in crescita - ha aggiunto Lorenzo Bellicini, direttore Cresme nel suo inter-

vento all'Assemblea Ance Como - la casa dopo il 2020 è tornata di moda a causa dell'esperienza collettiva dei lockdown».

Tutto questo ha portato al rilancio del mercato immobiliare, tornato rapidamente prossimo ai picchi del ciclo espansivo immobiliare mondiale tra il 2005 e il 2008.

Siamo quindi in un momento importante per il fatturato immobiliare in provincia di Como, una fase ascendente che nel 2022 promette di dare risultati ancora più importanti del fatturato da oltre 1,8 miliardi del '21 e con un valore per il mercato residenziale stimato pari a più di 1,5 miliardi, molto vicini ai livelli del boom di metà anni Duemila.

Le compravendite di abitazioni nel 2021 sono cresciute quasi del 36% grazie a un dinamismo particolarmente vivace nei comuni minori dove sono state totalizzate oltre 7.600 transazioni, il secondo risultato più alto dopo il picco massimo del 2006.

Nel 2022, in base alla dinamica registrata nel primo seme-

stre, prosegue la crescita delle compravendite, sebbene a un ritmo dimezzato. Si stima una proiezione di più di 10mila compravendite a fine anno. Significa che è stato investito sull'intero territorio, che si sono rivalutate anche le case di paese, fino a poco tempo fa considerate solo un costo di gestione e oggi riconsiderate come luoghi dove soggiornare o vivere, in un nuovo e complesso scenario come quello attuale.

Il rallentamento degli scambi nel 2022, anche se il bilancio è positivo, si può ricondurre in parte a un risultato fisiologico dopo lo stop and go del 20-21, ma il fenomeno potrebbe già registrare gli effetti di un clima economico instabile che si fa sentire con particolare reattività sul mercato degli scambi, più che su quello del fatturato per le opere edilizie che ha tempi di reazione più lunghi. Pur con la crescita acquisita per il 2022, esiste una quota di mercato potenziale da recuperare, stimata in circa 7 punti percentuali ed è su questo ambito che prosegue la ricerca. **M. Gis.**