

ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

10 - 16 settembre 2018

Economia

Finanziare l'edilizia Ecco i canali alternativi

Il convegno

Nella sede di Ance Como giovedì alle 15.30 incontro per scoprire il crowdfunding

— Credito tradizionale e finanza complementare: l'edilizia studia tutte le formule per costruire il proprio futuro. Ance Como a questo proposito ha organizzato un incontro dal titolo "Nuovi canali di finanziamento

per le imprese edili" che si terrà nella sede di via Briantea 6 giovedì 13 settembre alle 15.30.

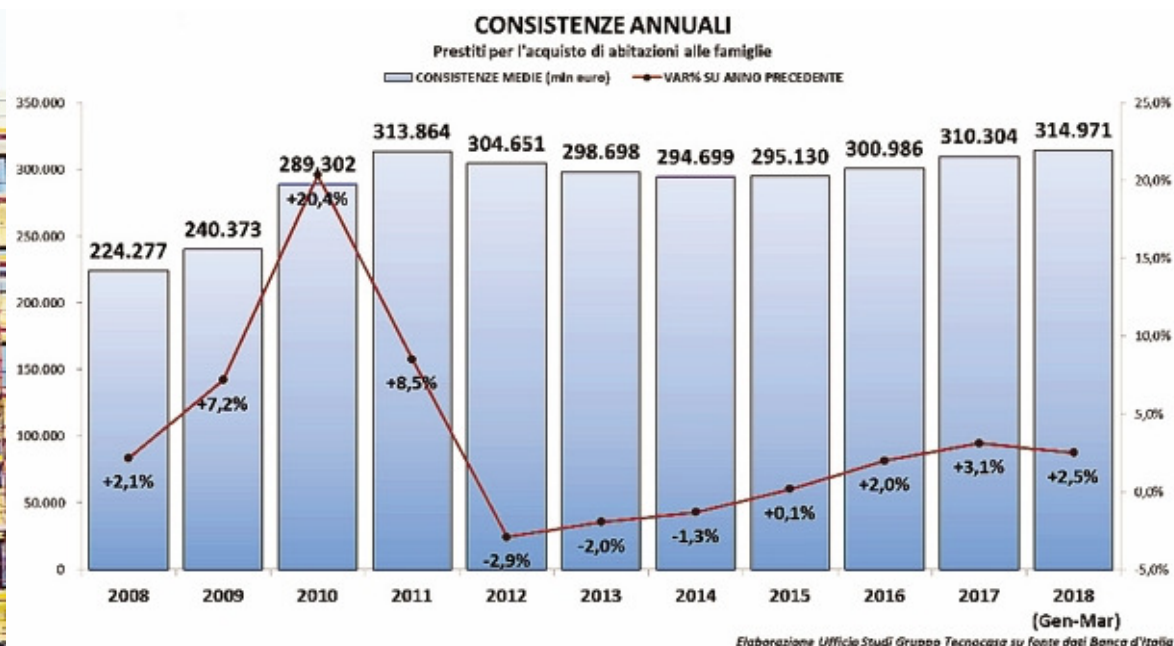
L'obiettivo – spiega l'associazione comasca – è offrire una panoramica su tutte le possibilità esistenti oggi. Un momento ancora delicato, ma anche con diverse chance. Il buon rapporto con le banche sta aiutando a guardare avanti. «Vogliamo illustrare e iniziare a far conoscere – sottolinea poi Ance Como motivando l'incontro - le op-

portunità di finanziamento diverse e complementari al normale mercato finanziario e creditizio degli istituti bancari di cui le imprese possono già concretamente usufruire. Opportunità createsi grazie allo sviluppo della comunicazione informatica condivisa: crowdfunding e anticipo fattura on line possono essere di supporto concreto delle imprese edili nella loro attività ordinaria o di sviluppo immobiliare». Per gui-

dare gli imprenditori edili della nostra provincia, si sono invitati esperti di autorevoli società di questo settore che possono dare altre informazioni. Così dopo i saluti dei vertici Ance, prenderà la parola Carlo Zanaboni, responsabile di Crowd Advisors, per una illustrazione e panoramica della finanza complementare in Italia. Quindi interverrà Flavio Rebellato, senior real estate manager di Housers Italia: sarà lui a soffermarsi sulla raccolta fondi immobiliare, spiegando non solo gli strumenti a disposizione ma menzionando alcuni casi pratici. Infine Fabio Bolognini, presidente di Workinvoice srl, farà chiarezza sullo sconto fatture online per il mondo dell'edilizia.



Operai al lavoro in un cantiere ARCHIVIO



Prezzi in crescita È il momento di comprare casa

Il mercato. Ultimi cinque mesi con le quotazioni stabili o in leggero calo. Dal 2019 attesa la vera svolta. Ad agosto a Como prezzi scesi di un altro 0,5%

COMO

Verrebbe da dire: ora o mai più. Per le famiglie o i piccoli investitori che hanno programmato o messo in conto di comprare la prima casa o semplicemente di cambiare la vecchia abitazione per una nuova più comoda, spaziosa e più efficiente, non c'è momento migliore e più vantaggioso di questo per farlo. Oltre alle condizioni che si mantengono favorevoli sul mercato del credito (bassi tassi d'interesse, mutui più facili, agevolazioni fiscali), anche i valori del mercato immobiliare certamente danno ancora una mano. I prezzi, quando non stabili su valori ancora al di sotto del livello precrisi (2008), stanno ancora registrando segnali di un ulteriore ribasso. Gli operatori si affrettano a spiegare che il mercato in realtà sta già prendendo - o ha già ripreso - una china di ripresa, di risalita dei valori, ma finora se c'è una tipologia di immobile in crescita di prezzo è solo quella riferita a

immobili storici, di particolare pregio o lusso. Per il resto del mercato i dati dell'ultima fotografia scatta dal portale specializzato idealista.it rimandano un altro fenomeno.

Una discesa, ma leggera

Anche ad agosto, infatti, il prezzo medio delle abitazioni è sceso ancora, a 1.780 euro al metro quadro, con un calo dello 0,7%. Riduzione che porta a sommare una perdita di valore del 2,2% fra agosto 2017 e oggi. In realtà, ad agosto 2017 il calo ha registrato una frenata (un anno fa la perdita è stata del-

0,3%

IL CALO IN PROVINCIA

Ancora un ribasso dei valori 2018 degli immobili anche sul territorio

l'1,1%), ma il dato che va comunque annotato è che la ripartenza, insomma, tarda a diventare e a confermarsi "robusta".

Una diretta conferma arriva anche da Como. I dati diffusi dal portale idealista.it, se a livello regionale segnalano un calo dei prezzi immobiliari dello 0,9% in Lombardia (fissata su una media di 1.772 euro al metro quadro), nella provincia lariana il calo dei valori si ferma "solo" a un -0,3% che porta a 1.612 euro il valore medio di un immobile. Non riesce a compensare questo calo il mercato immobiliare cittadino, i cui

2007

ACQUISTARE IN CITTÀ

È il valore al metro quadro per una abitazione in zona città

valori delle abitazioni invece segnano un calo più alto nell'ultimo anno (anche se sostanzialmente nell'ordine della stabilità) con un -0,5% a 2.007 euro al metro quadro. Come in Lombardia, nonostante il calo poco marcato del mercato, resta comunque in leggera controtendenza: da Bergamo, Lecco, Cremona, Mantova i valori del calo sono spesso più "pesanti", anche se quasi tutti, a guardare i grafici sui trend dei valori, hanno già espresso dall'inizio dell'anno un sostanzioso balzo in alto quasi allineandosi ai prezzi di 7-8 anni fa. Ora domina la stabilità dei valori in attesa, più o meno tutti, della vera crescita.

Le previsioni sono rosa

Ripartenza che dovrebbe effettivamente essere qui dietro l'angolo. A fine anno e con l'inizio del 2019 il mercato finalmente darà quei segnali di svolta tanto attesi. La nuova fotografia indica infatti un panorama di crescita costante e stabile dei prezzi delle case a partire dal prossimo anno, tanto da annunciare che anche in Italia (in molti paesi europei questa crescita è già in corso da tempo: Francia +2,7%, Germania +4%, Portogallo +9,5% dall'inizio di quest'anno) dovrebbe essere riattraversata da una più alta febbre del mattone. Le previsioni emerse dall'ultimo rapporto di S&P Global Ratings intitolato "Europe's Housing Markets Are Staging A Soft Landing", svelano anche, entrando nel dettaglio dell'analisi, come in Italia le condizioni economiche "più rigide si sono ridotte al reddito delle famiglie attraverso una più forte creazione di posti di lavoro. Tassi di interesse storicamente bassi e un rapporto prezzo/reddito ora al di sotto della media dopo cinque anni consecutivi di correzione, dovrebbero anche favorire

Le ultime stime



Nuova febbre del mattone

Prezzi in salita dal 2019: +1,3%

È prevista una nuova febbre del mattone in Italia, dopo la pesante crisi di dieci anni che ha colpito il settore: i prezzi è stimato da un nuovo studio possano aumentare così dal nuovo anno: +1,3% nel 2019, poi 1,8% nel 2020 e il 2% nel 2021.



Le transazioni

Atteso nuovo picco a 600mila

I permessi per nuove costruzioni sono saliti dell'11,4% l'anno scorso dopo una discesa del 16% in media dal 2005 al 2016. Le transazioni salgono ininterrottamente dal 2012. E quest'anno si potrebbero toccare le 600mila unità vendute.



Il bene rifugio

Il mattone e il piccolo risparmio Una conferma vede nell'immobiliare un bene rifugio rispetto all'andamento dell'economia. Atteso quindi un rilancio degli strumenti Pir, considerato importante per lo sviluppo del settore, dal 58,5% di investitori e operatori.

un aumento della richiesta di abitazioni". Sarà gioco forza della nuova manovra finanziaria 2019, in cantiere proprio in questi giorni, a dare forza o indebolire queste attese. S&P sottolinea poi che "a onor del vero, in un contesto in cui il tasso di disoccupazione rimane alto, il Pil ha superato l'1% solo una volta l'anno scorso, gli indicatori del mercato immobiliare stanno migliorando e la fiducia del settore delle costruzioni è tornata ai livelli del 2008". E specificamente guardando alla relazione fra credito e mercato immobiliare il report di S&P prevede "un atterraggio morbido" con le condizioni monetarie nella zona euro che rimarranno generalmente favorevoli per gli acquirenti di case: i tassi di interesse dovrebbero crescere solo molto gradualmente nel corso dei prossimi anni da livelli molto bassi.

Mercato del credito facile

Per ora, quindi, questo resta il momento di comprare casa. In Italia, i valori fermi quest'anno (+0,2% anno su anno) alla fine saliranno in media di un +1,3% l'anno prossimo secondo S&P. Cresceranno poi dell'1,8% nel 2020 e del 2% nel 2021. I bassi tassi di interesse favoriranno la ripresa della domanda di abitazioni. Tuttavia rimane alto il tasso di disoccupazione (11,1%). I permessi per nuove costruzioni sono saliti dell'11,4% l'anno scorso dopo una discesa del 16% in media dal 2005 al 2016. Le transazioni salgono ininterrottamente dal 2012. E quest'anno si potrebbero toccare nuovamente le 600mila unità vendute.

Secondo i suoi esperti dell'agenzia, quindi, ottimismo ma nulla di clamoroso ancora. Solo piccoli passi, ma importanti per far dimenticare il passato.

Il ministro: «Niente soldi per la tangenziale»

Infrastrutture. Toninelli: «Lo Stato non erogherà altri fondi». E sul pedaggio: «Resta, è previsto dalla convenzione». La rabbia del Pd: «Il governo ritiene l'opera inutile». Currò (M5S): «Tangenziale gratuita? È compito della Regione»

Il ministro alle Infrastrutture dei Cinquestelle, **Danilo Toninelli**, lascia aperta la porta per il completamento della Pedemontana e della Tangenziale di Como ma avverte: non ci saranno più soldi dallo Stato. E sul pedaggio nel tratto comasco dell'A36 ribadisce: «Il pedaggio è previsto dalla convenzione. Se lo si vuole togliere, bisogna trovare una misura compensativa». Che alla luce del no a fondi pubblici per l'opera equivale a dire: il pedaggio sulla Tangenziale di Como resta.

Almeno, questa è l'interpretazione delle parole del ministro che ne fa la deputata comasca del Pd Chiara Braga: «Oggi (ieri ndr) durante l'audizione alla Camera, il ministero ha chiarito definitivamente che il governo Lega-

■ **La Lega**
«I Cinquestelle si chiariscano
La strada per noi è indispensabile»

■ **Si complica**
l'iter per i lotti mancanti dell'autostrada est-ovest

M5S non metterà un euro per la Pedemontana Lombarda e per il completamento della Tangenziale di Como. Inoltre non toglierà il pedaggio sul primo lotto della Tangenziale. Alla faccia delle promesse del presidente della Regione **Attilio Fontana**, del ministro Salvini e della Lega».

La Lega: per noi opera strategica Carroccio che, dal canto suo, sembra intenzionato a prendere le distanze dall'approccio tiepido - per non dire freddo. del ministro sulla Pedemontana: «Su Como, l'impegno di Salvini per il secondo lotto della Tangenziale c'è e lo ha ribadito all'Ambrosetti» sottolinea **Alessandra Locatelli**, vicesindaco e parlamentare leghista. Va oltre **Fabrizio Turba**, sottosegretario in Regione ed esponente di spicco del Carroccio lariano: «La posizione del ministro va a braccetto con un ordine del giorno dei Cinquestelle discusso in consiglio regionale che proponevano di non spendere soldi per la Pedemontana, ma di ampliare la Milano-Meda. A questo punto - prosegue - ritengo sia necessario fermare le bocce e spiegare meglio al ministro Toninelli di cosa si tratta, quando parliamo di Pedemontana perché mi sembra che nei Cinquestelle ci sia un po' di confusione». E sull'assenza di fondi pubblici per gli ulteriori lotti della Tangenzia-

le di Como dice: «Siamo la regione che dà di più in termini fiscali ed è giusto richiedere più attenzione da parte del governo. Auspico un confronto tra il ministro e il presidente Fontana sul tema».

Costi e benefici

Sposa la posizione di Toninelli, ovviamente, il parlamentare pentastellato di Como, **Giovanni Currò**: «Il ministro ha fatto un ragionamento chiaro e cioè che bisogna valutare costi e benefici dell'opera e che non saranno erogati ulteriori fondi pubblici. Il discorso è: non siamo contrari, ma non possiamo dare così facilmente il consenso a qualunque cosa». Sul pedaggio il deputato lariano chiama in causa Attilio Fontana: «Il pagamento del pedaggio per la tangenziale è previsto dalla convenzione - ribadisce le parole del ministro - per cui si la Regione, come ha più volte promesso, intervenisse a compensare quella cifra allora il pedaggio può essere eliminato. Altrimenti non è possibile disattendere quanto previsto dalla concessione».

Resta il fatto che l'intervento del ministro alle Infrastrutture se non chiude all'autostrada Est-Ovest del Nord Lombardia, di certo non agevola l'iter di due opere pubbliche da sempre considerate strategiche per Como.

P.Mor.



La Tangenziale di Como. Doccia fredda del ministro Toninelli sulla possibilità di eliminare il pedaggio

Orsenigo (Pd)

«Fontana smentito dagli M5S»

Il Partito Democratico reagisce furiosamente contro le parole del ministro alle Infrastrutture. Secondo **Alessandro Alfieri**, segretario regionale del Pd, «il governo Lega e Cinquestelle dice no alle grandi opere del Nord. L'alleanza gialloverde si dimostra incapace di uscire dagli

slogan». Il consigliere regionale **Angelo Orsenigo** se la prendono con il pedaggio: «La Lega ha giovato le elezioni sul raggiungimento della gratuità per i tratti comaschi e varesini della tangenziale. Oggi gli alleati Cinquestelle hanno smentito le loro promesse».

Economia

Gli industriali: «Toninelli inadeguato»

La protesta. Il presidente di Unindustria Como Fabio Porro attacca il ministro e chiede di completare gli interventi «Tangenziale e Tremezzina fondamentali per imprese e territorio. Va rilanciata anche la Varese-Como-Lecco»

COMO

«Ministro inadeguato, le infrastrutture comasche vanno completate». Parole del presidente di Unindustria Fabio Porro che ieri, con il direttore dell'associazione Antonello Regazzoni, ha partecipato, a Torino, all'appuntamento intitolato "Il sistema industriale a sostegno dei corridoi europei" promosso da Confindustria Piemonte e Unione industriale di Torino, insieme a Confindustria, che ha visto la presenza dei presidenti delle Confindustrie regionali e territoriali attraversate dai Corridoi Europei e di una rappresentanza di Medef Auvergne/Rhône-Alpes. È stato quindi Vincenzo Boccia, presidente nazionale di Confindustria, a tirare le somme della giornata.

Connessioni Europa-Oriente

Durante i lavori è stata affermata l'importanza per l'economia nazionale del completamento delle infrastrutture che connettono l'Italia agli altri Paesi europei e all'Estremo Oriente, grazie all'iniziativa per la nuova via della seta.

L'area economica europea integrata che va da Trieste a Lione, passando per Bologna, Milano, Torino e Grenoble, nel 2016 ha generato un Pil di 1.191 miliardi di euro, più grande di quello della Spagna (1.118 miliardi) e

della somma di due colossi come il Baden-Württemberg e la Baviera (1.049 miliardi insieme). L'Italia è interessata dal Corridoio Mediterraneo, il Corridoio Reno-Alpi e lo Scandinavo. Il solo Corridoio Mediterraneo, di cui parte anche la Torino-Lione, interessa il 18% della popolazione europea.

«Se vogliamo essere un Paese moderno abbiamo bisogno di reti al passo con i tempi, nei trasporti, nell'energia, nelle risorse idriche e nelle telecomunicazioni» ha sostenuto il presidente di Unindustria, Fabio Porro. «Impensabile voler competere con i principali Hub europei se non ci dotiamo di collegamenti rapidi e moderni che non significano velocità ad ogni costo, ma efficienza, sicurezza e, in una parola, maggior competitività. Abbiamo potenzialità incredibili, siamo la seconda manifattura europea, - ha proseguito Porro - ma rischiamo di essere frenati da infrastrutture vecchie e, purtroppo, anche molto rischiose. È stato calcolato che, se disponessimo di infrastrutture e logistica pari alla Germania, il nostro export registrerebbe un incremento di oltre il 15%. Bisogna intervenire immediatamente sulla messa in sicurezza delle attuali infrastrutture viarie, completare quelle in fase di costruzione come la Tav o meglio ancora la Nuova Linea Tori-

no Lione, e progettarne di nuove. Purtroppo devo constatare che abbiamo un ministro delle infrastrutture che sembra più un ministro contro le infrastrutture. Ma, se così è, a questo punto dovrebbe essere lui a constatare di essere inadeguato per il nostro Paese e il futuro di sostenibilità e prosperità che tutti noi desideriamo».

Progetti incompiuti

L'ultima considerazione di Fabio Porro riservata al territorio comasco: «Ci sono opere fondamentali come Pedemontana, Tangenziale di Como e variante della Tremezzina che devono essere assolutamente completate. Non ha senso lasciare queste opere incompiute perché così come sono rappresentano quasi uno spreco per non aver risolto i problemi per i quali erano state progettate. La situazione attuale significa non solo un maggior costo per i trasporti di merci e persone ma anche un problema ambientale. In questa prospettiva vorrei rilanciare il tema del collegamento Varese Como Lecco. Si tratta di un'opera che le imprese delle tre province stanno chiedendo da anni per rendere più competitiva l'economia di una delle aree più manifatturiere d'Italia che non può essere lasciata nell'attuale situazione di congestione».

E. Mar.

Fabio Porro

Danilo Toninelli

Vincenzo Boccia

Tangenziale deserta: il primo lotto a pedaggio attira poche auto

Secondo lotto, scontro nel Governo La Lega insiste: «L'opera va fatta»

Il caso

Duro il presidente del consiglio regionale. E il sindaco parla di «infrastruttura strategica»

La Lega tira dritto sul completamento di Pedemontana nonostante la seconda battuta d'arresto messa in atto dal ministro alle Infrastrutture Danilo Toninelli. «Pedemontana deve essere fatta - dice il sottosegretario all'Interno Nicola Molteni - poiché come ho già detto più volte si tratta di un'opera strategica, indispensabile e necessaria». E ribadisce che «nel contratto di Governo l'unica opera sulla quale ci sono state alcune riflessioni è stata la Tav e non si mai citata la Pedemontana lombarda». Conclude dicendo: «Di Pedemontana ne ha parlato

chiaramente nell'intervista a "La Provincia" Salvini e quella la nostra posizione». Sul tema ci sarà probabilmente un chiarimento all'interno del Governo poiché non si tratta della prima contrapposizione sulla grande opera ancora incompiuta.

Molto duro il presidente del consiglio regionale, il forzista Alessandro Fermi: «La realizzazione e il completamento di Pedemontana e delle tangenziali di Como e Varese restano una priorità assoluta». E ancora: «È grave che il ministro alle Infrastrutture Toninelli affermi che il Governo non stanzierebbe un euro per queste opere. Ed ancora più inaccettabile che lo dica senza prospettare ipotesi o proposte alternative. Evidentemente il ministro vive fuori dalla realtà e aleggia in un'altra dimensione, e mi stupisce che da lombardo

non conosca nemmeno i problemi del suo territorio». Fermi chiede anche che si chiarisca la situazione: «Registro una netta discrasia tra le posizioni di Lega e M5S, con il vice premier Salvini che anche al Forum Ambrosetti ha ribadito come il completamento di Pedemontana debba essere considerato tra le priorità del Governo nazionale, dopo che identica posizione è stata espressa anche dal presidente di Regione Lombardia. Auspico pertanto che il Governo faccia innanzitutto chiarezza al suo interno».

Scettico e arrabbiato anche il sindaco Mario Landriscina: «Prendo atto delle dichiarazioni del ministro. Ritengo essenziale per i residenti dell'intero territorio e per gli insediamenti produttivi, attualmente in difficoltà per la carenza di collega-

menti adeguati ad una necessaria competitività, che si sviluppi un asse est/ovest di tipo pedemontano che sostenga lo sviluppo delle provincie di Como, Varese e Lecco». Parla di «opera strategica per il Paese». E conclude dicendo: «Mi auguro che si possa riprendere per il tramite della Regione un approfondito ragionamento col Governo dati alla mano. Non rinuncerò a portare avanti questa importante e indispensabile opportunità confidando di avere al mio fianco tutte le categorie e le varie espressioni politiche del territorio».

Dal canto suo il consigliere regionale 5 Stelle Raffaele Erba difende Toninelli: «Non si può pretendere che promesse fatte da chi ora siede in Regione siano mantenute da altri».

Gisella Roncoroni



Ancora incertezza sul completamento della tangenziale comasca

Nicola Molteni

Alessandro Fermi

Mario Landriscina

Acsm-Agam, fusione super

Ricavi stimati: 400 milioni

La presentazione. Gigante industriale e radicamento nei territori
Il presidente Fontana: «Operazione lungimirante, qui passa il futuro»

MILANO

LORENZO BONINI

Cinque province lombarde, quasi un milione di abitanti, oltre 800 dipendenti e una base clienti che conta già oltre 300mila utenze sul gas, 240mila sull'idrico e 25mila sull'elettrico.

In più, impianti di teleriscaldamento e generazione di elettricità già collaudati e produttivi e, ovviamente, ricavi stimati per 400 milioni, indebitamento sceso a 80, con un fatturato e una capacità di produrre dividendi in netta crescita rispetto al passato. Il risultato della maxi operazione dura-

■ **Valotti (A2A)**
«Prima studiato il modello e poi gli attori coinvolti»

■ **La multiutility ha un portafoglio con 300mila clienti del gas e 240mila dell'acqua**

ta di fatto un anno e mezzo si scrive Acsm-Agam, è piuttosto cacofonico e mantiene la carta d'identità di uno solo degli attori dell'operazione; ma, di fatto, si legge multiutility della Lombardia e attende solo il varo ufficiale del piano industriale per spiccare il volo verso il mercato nazionale. Ecco perché il nuovo soggetto, recentemente protagonista di profondi dibattiti nelle tre province di Lecco, Como e Sondrio, ha ricevuto ieri mattina anche la benedizione della Regione. «Un'operazione lungimirante, dalla riuscita della quale passa il futuro dei servizi lombardi», l'ha definita Attilio Fontana, direttamente dal trentunesimo piano del Pirellone.

La composizione azionaria

Una cosa è certa: nel bene o nel male l'operazione di Acsm-Agam segnerà il futuro delle politiche e dei servizi energetici lombardi del prossimo decennio. Dentro il contenitore, per come si configura all'indomani dello scorso primo luglio, fa bella mostra di sé il privato A2A (a quota 38% in quanto già detentore dell'offerta milanese e bergamasca e del 90% della municipalizzata di Varese), ma anche Lario Reti (al 23%,

avendo messo sul piatto il gioiello di famiglia Accl Service, con tanto di LR gas). Chiudono il cerchio le partecipazioni originarie di Como e Monza (entrambe circa al 10%), e la presenza minore di Sondrio e Varese.

Il tutto per affermare un modello del tutto diverso sia dalla semplice municipalizzata, sia dalla delega in bianco al privato di una vendita tout court. «Il merito dell'operazione - chiarisce infatti il numero uno di A2A Giovanni Valotti - è di aver ragionato prima sul modello, e solo dopo sugli attori. Ci siamo chiesti quale fosse l'assetto che potesse portare innovazione, investimenti, efficiente utilizzo delle risorse, oltre a occupazione, indotto a livello locale e valorizzazione del ruolo degli enti locali (e qualche dividendo in più alle amministrazioni, che non guasta). Combiniamo, insomma, la managerialità e la capacità di accesso al credito dell'operatore industriale con il radicamento territoriale di società pubbliche già esistenti».

Un affresco che nasce da un quadro normativo ed economico letteralmente stravolto negli ultimi anni. Le tante attese gare d'ambito (e non più co-

munali) per il gas, l'idrico che viaggia sempre più sui binari dell'in house, oltre ai temi di raccolta e smaltimento che sempre più allargano il campo della sola distribuzione.

Il grande bivio

Insomma, resistere nel proprio orto era ormai quasi impossibile, sia che si parli di geografia che di asset industriali. «Era il momento di pensare a un nuovo modello legato al tema energetico - sono le parole di Virginio Brivio, sindaco di Lecco e tra i registi dell'operazione dal fronte di Lario Reti e dell'Ato lecchese - un impianto non legato all'ormai finita dicotomia tra distribuzione e commercializzazione, ma soprattutto rivolto all'efficientamento ambientale, a quei servizi integrati che passano sotto il concetto di smart city».

Detto fatto (si fa per dire). Nel giro di un anno e mezzo, a partire da fine 2016 e, ufficialmente, da aprile 2017, la nuova multiutility ha preso forma e struttura societaria. E, a breve, anche un piano industriale quinquennale. Prima pietra, sperano gli amministratori locali lombardi, di una lunga strada lastricata di servizi ai cittadini e succosi dividendi.



Ieri a Palazzo Lombardia la presentazione di Acsm-Agam