

**ANCE** | COMO

# **RASSEGNA STAMPA**

**12 - 18 novembre 2018**

NOVOCOMUM

## Un incontro sul futuro dei paesaggi urbani

### Ordine degli architetti

Domani dalle 14.45 alle 19 al Novocomum (in via Sinigaglia 1, sede dell'ordine) incontro dell'Ordine degli architetti su invarianza idraulica ed idrologica, soluzioni possibili nel piano e nel progetto di paesaggio, la rigenerazione urbana, le ricadute urbanistiche nei PGT e il caso studio della Pioda 2.020. Interverranno Michele Pierpali, Flora Vallone, Gioia Gibelli, Francesca Oggionni, Gianfredo Mazzotta.

La partecipazione al pomeriggio di studio è gratuita, ma è necessaria l'iscrizione obbligatoria tramite la piattaforma [im@teria](mailto:im@teria).

## Lago e Valli

# I sindaci sul rischio frane: «Dati sballati»

**La polemica.** Il primo cittadino di Argegno contesta l'Ispra: «Qui investiti 800mila euro per la sicurezza»  
La collega di Carlazzo: «Va bene la prevenzione, ma quell'istituto non ci ha mai chiesto alcuna informazione»

ARREGNO

MARCO PALUMBO

«In Comune non è arrivato un solo documento firmato da Ispra. Ci ritroviamo inseriti in indici e graduatorie che non hanno alcun tipo di localizzazione spazio-temporale».

È visibilmente contrariato il sindaco di Argegno, **Roberto De Angeli**, dopo che l'Ispra ha inserito il suo Comune in quattro distinte graduatorie relative alla "pericolosità da frana" e alla "pericolosità idraulica elevata" nell'ambito di un corposo studio sul dissesto idrogeologico.

**Il contrattacco**

«Se Ispra è a conoscenza di informazioni che noi non abbiamo, ma ne dubito, ce le faccia avere. Che parametri sono stati utilizzati per redigere le varie graduatorie? Quali sono le zone cosiddette "a rischio"? Non è così che si fa».

«Tropo facile lanciare il sasso e ritirare la mano. Ispra parla di poca attenzione al territorio. Io dico che ad Argegno negli anni è avvenuto l'esatto contrario - sottolinea ancora il primo cittadino - . Faccio presente a questo Istituto che solo negli ultimi 10 anni sul nostro territorio sono stati investiti circa 800 mila euro per prevenire fenomeni di

dissesto idrogeologico. Mi riferisco a rete paramassi, lavori sui reticoli minori e quant'altro. Colgo l'occasione per invitare Ispra - che è sottoposto alla vigilanza del ministero dell'Ambiente - a invitare il ministero stesso a stanziare qualche miliardo di euro per interventi di messa in sicurezza sui vari territori, con un occhio di riguardo ai piccoli Comuni».

Peraltra tra i 34 Comuni comaschi indicati da Ispra non figura Lenno o comunque Tremezzina, dove dopo anni di relativa tranquillità ora una frana sopra l'Abbazia dell'Acquafredda ha costretto da un lato 12 residenti e 34 migranti (questi ultimi ospiti dell'Abbazia) a lasciare case e strutture e dall'altro il Comune di Tremezzina ad un'autentica maratona per appaltare i lavori di messa in sicurezza.

È presente invece (in due delle graduatorie) Carate Uriò, dove il maltempo di fine ottobre ha costretto fuori casa per qualche giorno otto persone. Punta il dito contro l'Ispra anche il sindaco di Carlazzo, **Antonella Mazza**: «Ben venga tutto ciò che fa prevenzione, ma sarebbe stato interessante confrontarci con Ispra per capire il metodo seguito per definire i vari indici di pericolosità. Cosa che non è

avvenuta e di questo me ne rammarico. Il monitoraggio del territorio è costante».

**Le altre critiche**

«Non abbiamo situazioni di pericolo al momento segnalate - aggiunge -, salvo qualche contingenza legata a episodi eccezionali di maltempo. Eppure Ispra indica la presenza sul nostro territorio di 269 edifici in area a pericolosità di frane e 824 residenti in aree a rischio. Non credo sia questo il modo di agire, lasciando i Comuni completamente all'oscuro di quanto avviene altrove».

Quanto al rischio idrogeologico, la graduatoria lariana è guidata da San Nazzaro Val Cavargna, con 279 immobili in aree a pericolosità da frana. «Sono anni che monitoriamo attentamente il paese - sottolinea, perentoria, il sindaco **Tiziana Guidi** -. L'allora sindaco **Stefano Rossi** aveva dato l'incarico per un monitoraggio delle zone a rischio. Monitoraggio che noi abbiamo continuato con Arpa».

E conclude: «Ci sono centraline in tutti i punti critici, dal cimitero ad abitazioni private, in base ad un dettagliato studio geologico. Che dire: il paese è costantemente sotto stretta osservazione».



Uno dei numerosi lavori svolti ad Argegno contro il dissesto



Roberto De Angeli  
Sindaco di Argegno



Antonella Mazza  
Sindaco di Carlazzo





# La nuda proprietà Una nuova formula per comprare casa

**Compravendite.** La ripartenza confermata del mercato immobiliare ha rilanciato anche importanti strumenti per investire ancora nel mattone beneficiando di sconti

COMO  
ARIANNA AUGUSTONI

Tasse e casa. Un rapporto difficile. Ma ora che sta tornando sempre più il sereno sul mattone, ci si libera dalle imposte sulla prima casa, una spinta ulteriore alle compravendite di case può arrivare anche da una formula rimasta un po' ai margini negli ultimi anni. E che ora, invece, sta vivendo una nuova stagione di conferma e di rilancio, grazie anche ai sempre maggiori benefici: la nuda proprietà. Uno strumento che, oltre a sfruttare la convenienza (chi compra può acquistare a prezzi decisamente più bassi del valore di mercato), diventa formula di una scelta proiettata sul medio-lungo periodo, tipico dell'investimento per piccoli risparmiatori e famiglie.

Il vento è ritornato sugli acquisti della nuda proprietà confermato anche da una serie di ultimi dati: il 79% degli acquisti di questo tipo finalizzato proprio all'investimento a lungo termine (era

meno del 70% solo due anni fa) e il 21% riguarda in particolare l'abitazione principale. Chi oggi compra ricorrendo alla formula della nuda proprietà sono persone con un'età fra i 35 e i 54 anni nel 64,2% dei casi, mentre i proprietari hanno un'età superiore a 64 anni nel 77,5% dei casi. La crescita è stata costante in questi ultimi tre anni: nel 2015 gli acquisti per investimento erano al 77,2%; mentre il confronto con il 2014 registra un aumento di 8,1 punti percentuali.

Le indagini e le analisi puntano poi l'obiettivo sulle motivazioni che spingono i proprietari a vendere con la formula della nuda proprietà: la maggior parte dei venditori (85,2%) lo fa per reperire liquidità e quindi per mantenere un certo tenore di vita, oppure per far fronte ad esigenze legate all'avanzare dell'età e a volte per sostenere i figli nell'acquisto della casa; nel 12,3% dei casi si cerca di migliorare la propria qualità abi-

tativa. Ultimo risvolto di queste analisi guarda alle tipologie di abitazioni oggetto delle compravendite: le tipologie maggiormente scambiate sono i trilocali con il 30,7% delle preferenze, esattamente quanto i quattro locali, anch'essi scelti dal 30,7% degli acquirenti.

Ma come funziona questa formula, che caratteristiche ha? E perché conviene? La nuda proprietà innanzitutto, una formula che ha tutte le caratteristiche dell'investimento immobiliare e nasce dalla possibilità, prevista nel Codice civile, di spezzare in due

la proprietà: da una parte l'usufrutto, il diritto di utilizzare la casa fino a che si è in vita, dall'altra la nuda proprietà, la proprietà senza il diritto di utilizzo.

Il meccanismo della nuda proprietà comunque semplice: si vende una casa con uno sconto sul prezzo di mercato e ci si riserva il diritto ad abitarla per un certo numero di anni o vita naturale durante. Se a cedere la nuda proprietà è una persona giuridica l'usufrutto invece non può superare i trent'anni di durata.

Il prezzo inferiore ai valori di mercato, lo sconto sul valore pieno dipende dalle aspettative di vita del venditore, la somma ottenibile per più elevata di quella che si conseguirebbe ricorrendo al prestito vitalizio. Non esistono a questo proposito regole fisse; a ogni cambio del saggio di interesse legale vengono redatte dal ministero delle tabelle fiscali che determinano il valore dell'usufrutto di un immobile ma servono in pratica solo per calcolare le imposte al rogito.

Ad esempio se a cedere la nuda proprietà è una persona di 75 anni, e la casa ha un valore catastale di 100 mila euro, l'acquirente pagherà l'imposta di registro su 65 mila euro, perché l'usufrutto valutato al 35% dell'immobile e la nuda proprietà di conseguenza al 65%. Sul mercato, va anche detto, non si applicano percentuali così rigide anche se nelle operazioni condotte in maniera trasparente non ci si discosta di molto anche per evitare problemi con gli eredi. Il prezzo dipende da una serie di fattori non standardizzabili, come il pregio dell'immobile, l'età e le motivazioni di chi compra. E oggi potremmo anche aggiungere il livello di risparmio e comfort, la classe energetica, che può vantare l'immobile.

## 35%

IL VANTAGGIO MEDIO

Si possono avere riduzioni sul valore dell'abitazione rispetto al mercato

# Variante Tremezzina, l'appello Guerra: «Non perdetevi i soldi»

## Tremezzina

Il sindaco ammonisce il governo sull'effettivo utilizzo dei fondi stanziati per realizzare l'opera

«La legge di Bilancio ha iniziato il suo percorso alla Camera dei Deputati. Occorre prevedere la proroga al 2019 del termine per l'emissione del bando che consenta l'utilizzo dei fondi (210 milioni di euro dello Sblocca Italia, ndr) già stanziati per la realizzazione della variante della Tremezzina».

Il sindaco **Mauro Guerra** (che nell'ultima legislatura sedeva tra i banchi del Partito Democratico alla Camera) gioca d'anticipo e lancia «un appello a tutti i parlamentari comaschi, al governo ed alle forze politiche affinché sia garantita nel 2019 l'aggiudicazione dei lavori». Il 31 dicembre, data ultima per la pubblicazione del bando di gara della variante, è ormai scadenza (quasi) impossibile da rispettare, nonostante la progettazione esecutiva (affidata ad uno studio di Torino) stia procedendo lontana dagli echi dei timori legati a ritardi e burocrazia sempre più farraginosa. Anche se in

questo caso nelle decisioni che contano sul futuro della variante della Tremezzina è la politica ad avere il peso specifico maggiore, pardon determinante.

«È bene ricordare che rispetto alla assoluta necessità di giungere alla realizzazione dell'opera non sarebbe sopportabile dal territorio e dalle nostre comunità una eventuale mancata conferma dei fondi già stanziati, per dirottarsi ad altri interventi o impieghi» spiega ancora Mauro Guerra.

«In mancanza di garanzie, dovremo essere pronti ad una mobilitazione straordinaria» avverte. Un «avviso ai naviganti», dunque, di cui ora bisognerà seguire gli sviluppi. Sul futuro della variante della Tremezzina - a una settimana dalla lettera a firma di cinque associazioni ambientaliste e culturali comasche indirizzata a tutte le parti in causa (a cominciare dal ministro delle Infrastrutture e Trasporti, **Daniilo Toninelli**) - è intervenuta ieri **Fiammetta Lang**, presidente della sezione di Como di Italia Nostra e voce autorevole del territorio.

«Attenzione: noi non siamo contro la variante della Tremezzina, soprattutto con la Regina ormai oltre la soglia massi-



Tutti in coda sulla Tremezzina: la variante eviterebbe disagi

ma di sopportazione e di traffico - conferma Lang a «La Provincia» -. Nella lettera abbiamo evidenziato alcune criticità ancora presenti nell'ultima versione del progetto definitivo. Pongo due quesiti: lo svincolo di Griante - che taglia in due un parco

meraviglioso - rimarrà così com'è? E ancora: alla luce di quanto accaduto di recente sopra l'Acquafredda a Lenno, è prevista un'integrazione dei vari studi geologici sin qui effettuati?».

E conclude: «Senza dimenticare l'aspetto legato alle mitigazioni ambientali. Le nostre sono osservazioni frutto di anni di studi dettagliati, visite guidate sui tracci accessibili del tracciato, confronti con istituzioni e Soprintendenza. Insomma, parliamo con cognizione di causa. Per questo vorremmo risposte concrete».

**Marco Palumbo**

**■ E Italia Nostra precisa: «Noi non siamo contrari al progetto nel complesso»**