

ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

20 - 26 luglio 2020

Il Covid ha bloccato anche i cantieri edili «Un calo del 30%»

Erba. Il Comune incasserà 250mila euro in meno che erano previsti nel 2020 dai permessi per costruire «Speriamo che i progetti ripartano l'anno prossimo»

ERBA

L'ombra lunga del Covid-19 si allunga minacciosa sul comparto edilizio. Quanto la pandemia inciderà effettivamente sull'apertura dei cantieri in città si scoprirà solo alla fine dell'anno, ma gli uffici finanziari hanno già messo le mani avanti stimando un calo del 30 per cento negli incassi previsti dai permessi di costruire. Un grosso problema, perché quei soldi sarebbero stati utili per finanziare le spese in forte crescita.

Partiamo dai numeri. Per il 2020, l'amministrazione comunale aveva stimato incassi dai permessi di costruire (la "gabellina" che si versa ai Comuni in cambio del via libera ai cantieri) pari a 780mila euro. Pochi giorni fa, l'assessore

alle finanze **Gianpaolo Corti** - a seguito delle indicazioni ricevute dall'ufficio urbanistica - ha scalato dalla cifra 250mila euro, arrivando così a quota 530mila euro: una cifra molto più credibile, alla luce del periodo che stiamo attraversando.

«La motivazione - conferma l'assessore Corti - è legata al Covid-19, in particolare alla crisi economica provocata dalla pandemia e che proseguirà nei prossimi mesi. Da qui la scelta prudenziale di correggere il tiro con una variazione di bilancio, abbiamo pensato di rivedere il dato iniziale al ribasso». Fatti due conti, togliere 250mila euro ai previsti incassi significa stimare un calo dei permessi da costruire pari al 30 per cento.

La stima

Può sembrare un grosso calo, ma saremo fortunati se ci si fermerà a quel 30 per cento. Il lockdown ha bloccato i lavori pubblici già in corso, soprattutto nel settore privato, e certo ha scoraggiato molte imprese che erano pronte a realizzare progetti nel 2020: costruire oggi degli edifici residenziali significa aver fiducia nel fatto che nei prossimi mesi i cittadini saranno in grado di effettuare grosse spese, ottenendo finanziamenti dalle banche.

«Molto dipenderà dall'evol-

uzione dell'epidemia - osserva Corti - la speranza è che i progetti che restano fermi quest'anno possano riprendere a pieno ritmo nel 2021».

Una speranza anche per le casse del Comune, dato che gran parte dei ricavi dai permessi di costruire serve a coprire le spese vive dell'amministrazione comunale: spese che si sono impennate a fronte del Covid-19, per arginare l'emergenza e per offrire sgravi e contributi a tutte le categorie in difficoltà.

Tutto fermo

Tra la fine del 2020 e l'inizio del 2021, uno sprone ai cantieri potrebbe arrivare anche dai bonus regionali previsti per chi decide di ristrutturare o riqualificare edifici e aree dismesse: sono previsti grossi sconti fiscali che potrebbero convincere le imprese e i proprietari ad avviare lavori, nonostante tutte le incertezze sul futuro.

Un altro aiuto potrebbe venire dai bonus per la riqualificazione energetica degli edifici previsti dal governo in concomitanza con la pandemia: in questo caso, però, potranno tirare un sospiro di sollievo solo le aziende incaricate dei lavori. Gli incassi per il Comune, per una semplice riqualificazione energetica di un edificio già esistente, sarebbero molto risicati.

Luca Meneghel

■ Le entrate da questa voce servono a coprire le spese vive comunali

■ Si attendono per inizio 2021 i bonus regionali per chi decide di ristrutturare



Un cantiere fermo da tempo in piazza Mercato, simbolo della crisi del settore

Como

Il futuro dello stadio «Sia un'occasione per ripensare la città»

Il dibattito. Le reazioni alla lettera aperta sul Sinigaglia Castiglioni: «Occasione per cercare un rilancio»
Spallino: «L'impianto deve convivere con la convalle»

Aprire un confronto sul tema del destino dello stadio, del comparto di cui questo fa parte e delle altre aree strategiche della città.

La proposta contenuta nella lettera aperta - firmata dall'ex assessore **Nini Binda**, dagli imprenditori **Michele Canepa**, **Paolo De Santis**, **Moritz Mantero**, **Simona Roveda**, **Gerolamo Saibene**, dal presidente di Confcooperative **Mauro Frangi**, dal presidente di ComoNext **Enrico Lironi**, dalla pediatra **Roberta Marzorati**, dall'architetto **Angelo Monti** e dal commercialista **Angelo Palma** - raccoglie consensi nella società civile comasca.

«Il tema molto complesso e sensibile - dice **Filippo Arcioni**, presidente di Villa Erba - perché la zona dello stadio una di quelle di maggior valore storico e architettonico della città: dal "transatlantico" allo stadio fino al Monumento ai Caduti, il quartiere il tempio del Razionalismo. Liquidare il problema con un contratto di

Arcioni:
«Bisogna mettere tutti gli attori attorno a un tavolo»

12 anni per la gestione del Sinigaglia una soluzione che può andare bene per rispondere alle esigenze della squadra - che certo non possono essere ignorate - ma trascura completamente la vocazione del luogo. Ritengo che il problema vada affrontato in chiave molto più complessa, mettendo attorno a un tavolo tutti gli attori, l'Ordine degli architetti, l'amministrazione comunale, la Sovrintendenza - che, non dimentichiamo, dovrà pronunciarsi - per pensare un progetto che contemperi le esigenze sportive con la delicatezza e l'importanza storica dei luoghi.

Sottoscrive la posizione degli undici firmatari anche **Giacomo Castiglioni**, imprenditore ed ex presidente della Fondazione della comunità comasca: «Sono perfettamente d'accordo con quanto hanno scritto - dice - e sposo appieno l'iniziativa. Sarebbe tempo che la città si attivasse per cercare un rilancio, magari partendo proprio da quest'occasione. Da troppo ci troviamo in una situazione di rinuncia o di scelte non sempre esemplari: ben venga un sussulto che risvegli la città».

«Da esteta e storico della città - dice il fotografo **Enzo Pifferi** - non posso non ricordare che lo stadio nato perché quello era un quartiere tutto dedicato allo sport e a forte impronta razionalista, e questo retaggio

non si può cancellare. Non so come sia il progetto di riqualificazione, già rispetto al progetto originario stata cancellata la pista di ciclismo che tante volte stata teatro dell'arrivo del Giro di Lombardia e ha visto sfilare anche Fausto Coppi, come testimoniano alcune foto che custodisco nel mio archivio. Credo sia importante tutelare la memoria sportiva e architettonica che quell'area della città rappresenta».

Lorenzo Spallino era assessore all'Urbanistica della giunta Lucini quando nel Pgt si affrontò il tema della convivenza tra lo stadio e la convalle: «Non credo - ora il suo commento - che non si possa non concordare sulla prima parte della lettera, quella in cui si chiede un disegno generale per la città. Devo invece confessare che faccio fatica a ritrovarmi nella contrarietà alla presenza in convalle di una struttura professionistica come il calcio. Sono un convinto sostenitore della necessità della convivenza tra il Sinigaglia e la città. In questo senso stata scritta la scheda di Pgt dedicata all'area, che fissa i confini dell'intervento del privato, all'interno di un comparto da trasformare in zona a traffico limitato. In quest'ottica, che quella degli stadi europei di ultima generazione, parlare di parcheggi quanto meno obsoleto».

B.Fav.

L'area dello stadio, al centro di un progetto di riqualificazione

Paolo De Santis

La lettera

L'appello degli "undici" «Indirizzare le scelte»

La lettera aperta sul futuro dello stadio e delle altre aree strategiche della città ha prende le mosse dalla concessione, approvata questa settimana dal Comune, che affida per 12 anni la gestione dell'impianto al Calcio Como («in assenza di un quadro complessivo in cui essa possa essere incardinata»). Richiamando il documento depositato in Comune dall'Ordine degli Architetti, i firmatari si dicono preoccupati e sconcertati «per l'indirizzo che l'attuale Governo cittadino ha scelto» e richiamano alla necessità che la gestione delle aree dismesse

ricada «in un disegno unitario, articolato e coerente, operando scelte che partano dai diffusi bisogni della città, dalla sua evoluzione demografica, dallo stato delle strutture scolastiche, sportive e culturali, da quello dei servizi al cittadino, dalle sue dinamiche economiche, dalla consapevolezza di quanto poche opportunità essa offre oggi ai giovani, dalla sua scarsa attrattività e competitività, dal suo collocarsi tra Milano ed il Ticino (che come magneti attraggono le nostre migliori energie). Ragionare dunque sul disegno urbano

complessivo e indirizzarne le scelte».
«Lo Stadio - aggiungono - parte fondamentale di questo sistema di scelte. Come sottolinea gli Architetti di Como, l'intera area, con Canottieri e Vela/Motonautica (noi aggiungiamo l'Aeroclub ed il Tennis di Villa Olmo, connesso grazie alla passeggiata Lino Gelpi) stata pensata nel secolo scorso da illuminati Amministratori come uno straordinario "quartiere dello sport", che andava e va molto oltre il gioco del calcio. Quindi sport, ma anche cultura, arte e architettura, con la valorizzazione della "città della razionalista", che rappresenta un unicum in Europa, a fronte del disinteresse e della sciattezza attuali».

Maiocchi: «Giusto cercare sinergie Solo per nell'interesse di Como»

Il dibattito/2
L'imprenditore edile:
«Da troppo tempo non si affronta in modo organico il tema delle aree strategiche»

« estremamente positivo che, in un momento in cui Como sembra essere assente, tanti protagonisti della vita economica e pubblica della città affrontino il tema del futuro dello stadio e soprattutto i progetti che riguardano la città ».

Per l'imprenditore edile **Giampiero Maiocchi**, Como rischia di diventare una «città di vecchi», impoverita di slanci e risorse anche a causa della mancanza di iniziative e progetti sulle aree dismesse: «San Martino, l'ex Sant'Anna, la caserma De Cristoforis, la Ticosa... Serve un filo conduttore dettato da scelte strategiche. Da tempo la città non affronta in modo organico il tema delle aree dismesse, non solo in chiave commerciale ma di prospettiva. Tutto questo avvalendosi

di sinergie, fondamentali in un momento in cui scarseggiano le risorse pubbliche, ma che devono essere raccolte e guidate nell'interesse collettivo».

Il riferimento alla società che ha attualmente in gestione il Calcio Como, la Sent Entertainment Ltd: «Una società molto dotata finanziariamente - dice Maiocchi - ma il cui ruolo va inquadrato in un discorso globale e urbanisticamente coerente, ad ampio respiro e capace di una visione prospettica, mentre la Como di oggi non ha

respiro».

Una città che da quando si lasciata scappare il Politecnico ha perso appeal per i giovani: «Siamo schiacciati tra Milano e la Svizzera, i ragazzi scappano e rischiamo di diventare una città di vecchi. E questo Como non lo merita. Il Politecnico, con i suoi 550 studenti stranieri, se ne andato perché Como non offre niente, anche culturalmente».

La ricetta? «L'attuale amministrazione ha bisogno di essere spinta, le divisioni politiche le impediscono di muoversi ma gli interessi in ballo, in termini non solo economici ma anche di progetti per la città, sono enormi».

B.Fav.

Economia

L'INTERVISTA LUCA GUFFANTI. Presidente di Ance Lombardia
Imprenditore edile, analizza la situazione del settore

«MATTONI IN RIPRESA DOPO LA CRISI COVID BOOM DI RICHIESTE»

MARILENA LUALDI

Il fermento immobiliare si fa notare, da Milano fino al nostro territorio, tracciando delle tendenze interessanti. Un fenomeno che fotografa Luca Guffanti, imprenditore edile e presidente di Ance Lombardia: con speranza ma anche con cautela. Perché molto dipenderà anche da ciò che avverrà nei mesi dopo l'estate: è una reazione, non un nuovo trend, precisa. Ma per ora molte aziende sono immerse nei lavori e anzi la chiusura ad agosto è drasticamente ridimensionata.

Presidente Guffanti, che cosa sta cambiando negli interventi anche già in corso, ma che sono stati poi ripresi dopo l'emergenza Covid?
Lo vedo a Milano, ma avrà il suo effetto anche in provincia. Senza altro ci saranno delle formule di offerta più generose negli spazi, soprattutto di terrazzi. Questo spingerà però verso l'esterno delle grandi città: gli spazi possono essere confortevoli e belli, ma bisogna anche poterli comprare, fattore non indifferente. Potrebbe emergere dunque da questa fase post Covid una maggiore appetibilità di quelli di provincia purché siano di servizio al capoluogo milanese. Nel caso specifico del nostro territorio



Luca Guffanti guarda al futuro con fiducia

ciò che possiamo riscontrare - e sul campo non da studi o analisi - è un'inattesa rivitalizzazione del mercato, cosa che non prevedevamo.

Sulle abitazioni dunque. In che termini vi ha colto di sorpresa?

Devo dire che sento tutta la filiera, con segnali di ripresa: non soltanto noi su Como, ma anche nella parte di Milano città e provincia, fino a tutto

l'arco Nord della regione, da Varese a Lecco e toccando anche una zona come Bergamo. Probabilmente è anche una reazione. Ad esempio, capita di essere contattati da genitori che compiono un passo per conto dei figli. Ci potrebbe essere un mix tra il bisogno di mettere in sicurezza i risparmi e di acquistare la casa per le nuove generazioni. Questo è un driver nel momento attuale.

■ «Si richiedono spazi ampi e terrazzi. E le imprese lavoreranno anche ad agosto»

Altre tendenze che si stanno facendo strada, in questa fase così particolare?

Già stiamo facendo incrementare terrazzi nei nostri progetti. Pur vivendo in provincia, si è vissuto il lockdown con maggiore facilità alla presenza di un giardino e l'effetto più immediato è stato quello della richiesta del balcone. Un altro, riguarda spazi maggiori, poter aver una stanza in più per lo smartworking o per altre attività. Anche questo avviene dopo aver sperimentato le settimane di lockdown. Poi certo ciò può scontrarsi con le capacità di acquisto del singolo.

Anche per il deterioramento dell'economia e quindi i minori soldi in tasca. Quanto toccherà anche il vostro settore, questo?

Nel nostro settore, e non solo immobiliare, l'attività è ripresa in maniera sostenuta. Vuoi anche per il periodo di chiusura accumulato. Il grande dubbio, l'incertezza insomma, riguarda l'autunno. La preoccupazione è quella: il nostro è un settore che segue il resto dell'economia. Non dimentichiamo quindi che essa riguarda anche il comparto industriale: in assenza di ordini e se vengono meno sia gli ammortizzatori sociali sia l'impossibilità di licenziare, potrebbe avvenire un'ulteriore depressione dei consumi. Questo potrebbe toccare sia l'immobiliare sia l'edilizia pura.

C'è qualche altro dato che vi ha sorpresi però in questo periodo?

Sì, uno che non mi sarei immaginato: io pensavo che una prima sofferenza avrebbe interessato gli uffici in centro a Milano, invece mi dicono che stanno proseguendo, pur essendo utilizzati in modo minore. C'è stato un convegno con i grandi nomi dell'architettura italiana tra i relatori e si è evidenziato che anche lì cambieranno le funzionalità interne per venire incontro alle esperienze vissute in questo periodo. Siamo in una fase ancora così, non ci sono esperienze precedenti con cui confrontarsi. Uno storico a cui fare riferimento. Ecco perché è difficile fidarsi delle

previsioni.

Avete quantificato questi trend rispetto allo scorso anno?

Dal punto di vista personale sì, non ancora da quello di sistema. È prematuro e si sta navigando a vista. Prendiamo quello che c'è con la consapevolezza che potrebbe essere non un nuovo trend, ma una reazione straordinaria. Anche perché tra le variabili ce n'è una particolare.

Quale?

La maggior parte delle nostre richieste non sono di locazione. I nostri clienti adesso sono frontalieri o pendolari su Milano e hanno anche un profilo con un approccio alla carriera professionale molto flessibile. Di conseguenza, più legati appunto alla locazione, almeno prima. Invece dopo il lockdown si è invertito il trend e la richiesta si è fatta più statica. Probabilmente si tornerà da un anno a due sul trend di prima.

Lei citava l'autunno: ma li si inserirà la leva del superbonus.

Sì, non tanto sull'immobiliare in questo caso, ma sull'edilizia pura, potrebbe essere un buon antidoto alla crisi economica. Lei sa che il nostro settore è molto esteso nella filiera verticale, per cui porterà un beneficio sul territorio per ogni euro investito.

Potrà alimentare ulteriormente la scelta dell'acquisto invece della locazione, questo investimento?

Il nostro patrimonio è stato costruito in gran parte negli anni Sessanta, Settanta e Ottanta. Andrà a impattare non tanto sulla locazione, ma sull'atmosfera. Abbiamo un patrimonio fortemente energivoro. Credo che il superbonus sia un'ottima iniziativa da più punti di vista.

Intanto sarà un agosto di lavoro?

Sì, per noi la produzione sarà attiva per tutto agosto. Dobbiamo recuperare l'inattività dei mesi precedenti. Speriamo, viste le preoccupazioni di cui le parlavo, che il nostro settore possa essere di contrappeso alla crisi.

Cassa edile di Como e Lecco Rizzuti nuovo presidente

Il vertice

Dopo dieci anni positivi di andamento del settore adesso la perdita è stimata nel 20%

— Nuovo presidente per la Cassa edile di Mutualità e Assistenza di Como e Lecco. Si tratta dell'ingegnere comasco Eugenio Rizzuti. Ha alle spalle una lunga esperienza associativa iniziata con il Gruppo Gio-

vani di Ance Como, fino alla carica di consigliere dal 2014 e vice presidente dell'Associazione dei Costruttori Edili Comaschi dal 2017.

Lo aspetta un compito importante, in una fase ancora così delicata. Come testimoniato dai dati, da lui stesso citati: «Pochi giorni fa abbiamo approvato il bilancio di esercizio chiuso al 30 settembre 2019 e gli indicatori registrano, per la prima volta, dopo dieci anni

consecutivi, un andamento positivo del settore delle costruzioni con un aumento della massa salari del 4,35% per Como e del 3,85% per Lecco - premette l'ingegner Rizzuti - Purtroppo, con la chiusura delle attività causata dall'emergenza coronavirus stimiamo una riduzione di oltre il 20%, percentuale che potrebbe aumentare nel caso in cui non ci saranno a breve interventi significativi che permettano,



Eugenio Rizzuti

terminati i lavori già oggetto di appalto, la continuità delle attività sia in ambito privato, sia pubblico».

Alla Cassa Edile aderiscono 1.600 imprese (Como n. 984, Lecco n. 604) che annualmente occupano 6.200 lavoratori (Como 3.857, Lecco 2.340). Tra le prestazioni per i lavoratori, il trattamento economico per ferie e gratifica natalizia, accantonato dalle imprese, il premio di anzianità professionale edile ordinaria - Ape (scatti di anzianità), le assistenze diverse, previste in alcuni casi anche in favore dei familiari, gli indumenti da lavoro e le calzature di sicurezza. Ma poi per le imprese il rimborso dell'indennità integrativa di malattia, tbc,

infortunio sul lavoro e malattia professionale, già anticipata in busta paga ai dipendenti.

«Con grande spirito associativo, orgoglio e senso di responsabilità ho accettato l'incarico di presidente - commenta Eugenio Rizzuti - A livello organizzativo, la Cassa Edile di Como e Lecco con gli omologhi enti di Sondrio e Varese hanno progettato e messo in opera un importante progetto di condivisione dei servizi delle Casse Edili di tutti i territori al fine di sviluppare sinergie che permettano di ottimizzare l'erogazione delle prestazioni in un'ottica di contenimento ed efficientamento dei costi».

M. Lualdi