

RASSEGNA STAMPA

12 - 18 ottobre 2020

PUNTI DI VISTA/1 XAVIER FOLINI

Cofondatore a Como, 5 anni fa, di House of Travelers
«Serve un quadro di riferimento normativo»

«Colpiamo chi subaffitta, è un'impresa mascherata»

Sulle norme che regolano la gestione delle case vacanza c'è una grande confusione ed in Lombardia la legislazione, anche da un punto di vista fiscale, è già più stringente rispetto a quella di altre regioni e rispetto al contesto nazionale. Lo sottolinea Xavier Folini, imprenditore che nel 2015, insieme a Mattia Venturati, ha fondato a Como la società di gestione di appartamenti per la locazione turistica The House of Travelers. Oggi l'azienda ha alcuni immobili di proprietà, mentre nella maggior parte dei casi si occupa di gestire i flussi turistici per conto dei proprietari degli alloggi.

«Per quanto riguarda l'ambito fiscale - afferma Folini -, se una famiglia mette a reddito un proprio immobile affidandolo alla gestione di una società come la nostra per le locazioni turistiche, ritengo corretto che venga pagata esclusivamente la cedolare secca; se si procedesse diversamente, infatti, si genererebbe un disequilibrio tra chi affitta a lungo termine e chi sceglie la locazione breve e si condizionerebbe il mercato in modo improprio. Diverso è invece il caso - prosegue l'imprenditore comasco - di coloro che affittano tantissimi appartamenti e poi li subaffittano: questa effettivamente è un'attività imprenditoriale mascherata e come tale andrebbe certamente normata ed adeguatamente tassata.

Per quanto riguarda The House of Travelers - prosegue -, gestiamo le nostre proprietà immobiliari in forma imprenditoriale, con la relativa tassazione. Capisco però gli albergatori - dice ancora Folini - se reputano concorrenza quella di chi subaffitta numerosi appartamenti ed è soggetto solo alla cedolare secca; da questo punto di vista sarebbe effettivamente opportuno individuare una normativa condivisa e chiara a livello nazionale».

Intanto Folini e Venturati, tracciando un bilancio di questo



Xavier Folini

anno complesso, guardano con fiducia al futuro del settore. «Se devo essere sincero - continua Xavier Folini -, non possiamo lamentarci neppure per questa stagione 2020: la crisi è stata pesante, con numerose cancellazioni ma, da luglio in poi, ci siamo ripresi bene, con presenze importanti di stranieri provenienti soprattutto da Belgio, Francia e Germania; in questi giorni stiamo avendo come ospiti moltissimi svizzeri. Certo - afferma ancora l'imprenditore - per quanto riguarda l'andamento dei prossimi mesi occorre capire bene l'evoluzione della pandemia, perché negli ultimi giorni sono arrivate nuovamente alcune cancellazioni da parte di visitatori provenienti dall'estero».

In ogni caso, per il 2021 Folini prevede un grande ritorno del turismo sul lago di Como: «Se saranno allentate le restrizioni e si tornerà a viaggiare con più facilità - afferma -, sono certo che torneranno con grandi numeri gli americani, i russi e gli



«Uno sbaglio aumentare le tasse agli affitti brevi in generale»

arabi: l'interesse e la passione per la nostra destinazione turistica non sono certo venuti meno in questi mesi di crisi».

Negli ultimi mesi, i soci di The House of Travelers hanno proposto anche uno speciale servizio rivolto non solo ai turisti ma anche ai lavoratori comaschi: il deposito bagagli "bag&go", con la possibilità di rilassarsi prima della partenza in un ambiente che offre docce private e un'area lounge con ogni comodità. Sono state inoltre predisposte postazioni in cui il cliente può utilizzare il proprio pc o stampare.

Il servizio è pensato anche per chi lavora a Como ma vive fuori città e si deve fermare per una cena o un altro appuntamento serale. Un'innovazione che testimonia la continua voglia di crescere di questa realtà imprenditoriale.

Durante la fase più acuta dell'emergenza sanitaria e del lockdown, The House of Travelers è stata inoltre la prima società comasca di gestione di immobili ad offrire gratuitamente i propri alloggi a medici ed infermieri. L'iniziativa è stata poi seguita anche da altre realtà del territorio, come la Rent All Como di Simone Majeli.

«Di fronte a questo allarme sanitario - avevano spiegato Folini e Venturati - ci siamo detti che non potevamo stare a guardare con le mani in mano; per questo abbiamo contattato le direzioni sanitarie del Sant'Anna e del Valduce, pronti a mettere a disposizione i nostri appartamenti in città gratis. All'inizio, - hanno detto - abbiamo pensato ai medici che vivono lontano e magari si devono mettere in auto per tornare a casa dopo una giornata massacrante, poi però ci siamo accorti che ci sono anche tante persone che sono state in prima linea in ospedale e semplicemente avevano paura a tornare a casa per non esporre a rischio i loro familiari».

G. Lom.

PUNTI DI VISTA/2 SIMONE MAJELI

L'amministratore delegato della Rent All Como
«Quell'emendamento avrebbe avuto impatto limitato»

«Albergatori arrabbiati ma sbagliano il bersaglio»

La polemica che si è scatenata sull'emendamento presentato in Senato e poi casato, relativo alla tassazione degli immobili destinati alle locazioni brevi turistiche, è "incomprensibile" secondo Simone Majeli, fondatore ed amministratore delegato di Rent All Como, società che gestisce un numero significativo di proprietà destinate ad affitti turistici sul territorio comasco.

«Sinceramente non comprendo la posizione degli albergatori - ci spiega - non è certo con un emendamento come quello che è stato presentato e poi stralciato che si va a normare il business delle case vacanza. Si prenda un caso come il nostro - continua Majeli -: Rent All Como gestisce alloggi per conto di proprietari che molto difficilmente, almeno sul nostro territorio, hanno tre o più appartamenti. Questa norma - afferma ancora l'imprenditore - avrebbe eventualmente colpito i singoli che prendono in affitto numerosi appartamenti, con la clausola del subaffitto, e che quindi effettivamente svolgono un'attività imprenditoriale camuffata da locazione: ma si tratta di una parte estremamente limitata del mercato, specialmente sul nostro territorio. Per attività come la nostra - dice Majeli -, e per la gran parte delle società operative a Como, non sarebbe cambiato nulla: noi svolgiamo già la nostra attività a livello imprenditoriale e veniamo tassati di conseguenza».

Peraltro, secondo l'amministratore delegato di Rent All Como, non è vero che albergatori e gestori di case vacanza si fanno concorrenza: «Si tratta di due mercati diversi - afferma -: il cliente di un hotel non è lo stesso di una casa vacanza; quest'ultimo, infatti, ricerca un tipo di esperienza diversa: vuole vivere in una casa, cerca spazi e non i venti metri quadrati medi di una camera di hotel, non cerca i servizi tipici offerti da un albergo, come il ristorante, ma



Simone Majeli

preferisce individuarli da solo oppure cucinare direttamente in casa. Insomma - dice Majeli - è una scelta diversa: del resto questo mercato è nato, a livello mondiale e non solo a Como, sulla base di una domanda precisa; ora si tratta di un settore importante, che anche sul nostro territorio offre un numero di posti letto superiore a quello degli alberghi, e non può certo essere fermato, soprattutto con una norma che incide sul fronte fiscale per una esigua minoranza e che non avrebbe cambiato praticamente nulla».

Guardando invece alla stagione estiva che ci siamo lasciati alle spalle, c'è certamente un po' di amarezza per quello che il 2020 avrebbe potuto essere e invece non è stato: «Tutti gli indicatori - dice ancora l'ad di Rent All Como - ci segnalavano che sarebbe stato un anno straordinario, con numeri storici; la pandemia purtroppo ha interrotto tutto ed abbiamo quindi assistito ad un film che nessuno avrebbe mai immaginato. Da



«Sentiment positivo per il 2021 Ma tutto dipende dalla pandemia»

febbraio in poi - prosegue - sono arrivate solo cancellazioni; la domanda sulla destinazione lago di Como è però ripresa dal 20 luglio in poi. Questa inversione di tendenza - continua - ci ha consentito di lavorare molto bene almeno per due mesi, con un picco in agosto: l'attività è stata quindi concentrata in quel periodo, ma i risultati sono stati soddisfacenti, soprattutto per una certa tipologia di prodotto, come le ville, per le quali abbiamo addirittura aumentato le tariffe. Una maggiore debolezza - afferma ancora Majeli - si è avuta in città, dove la ripartenza c'è stata soltanto ai primi di agosto ed è calata in settembre».

Per quanto riguarda Rent All Como, in ogni caso, grazie all'incremento delle proprietà in portafoglio, il 2020 dovrebbe essere archiviato con gli stessi livelli di fatturato dell'anno scorso e, in un anno come questo, si tratta certamente di un ottimo risultato.

Tuttavia, è molto difficile pronunciarsi sul prossimo futuro. «In novembre la domanda sarà debole - sottolinea Majeli - e probabilmente anche in dicembre vista la mancata organizzazione della Città dei balocchi; tuttavia la pressione della domanda sulla destinazione sta salendo nuovamente e ci sono già prenotazioni per il prossimo giugno provenienti dagli Stati Uniti: il sentiment quindi è positivo, anche se tutto dipenderà principalmente dall'evoluzione della pandemia».

Il mercato è in ogni caso cambiato, con parametri diversi nella domanda. «Per questo - conclude Majeli - abbiamo incrementato il numero delle proprietà gestite, in modo da offrire soluzioni diverse; segnale peraltro che sta crescendo un segmento di mercato interessate costituito da lavoratori, soprattutto stranieri, che prendono in affitto gli appartamenti per alcuni mesi».

G. Lom.

«Interrare l'autostrada, se Como ci sta»

Infrastrutture

I comuni ticinesi fanno sul serio e aspettano il Comune e Regione Lombardia

«Nell'ambizioso progetto di interrimento dell'autostrada A2 non è solo importante, ma fondamentale la volontà italiana di dar corso all'opera. So che Maslianico è molto interessato all'iniziativa, mi auguro e credo lo siano anche il Comune di Como e Regione Lombardia. Regione che, mi dicono, abbia già valutato una prima bozza di progetto». Le parole del sindaco di Chiasso, **Bruno Arrigoni**, dimostrano con che determinazione il Canton Ticino e la Svizzera intendono portare avanti la partita strategica delle infrastrutture. L'elemento novità dell'ambizioso progetto di interrimento dell'ultimo tratto di A2 - con annessa eliminazione del valico di Brogeda e dei rumorosi



Claudio Zali

ed inquinamenti viadotti al di qua del confine grazie ad un tunnel sotto il "Penz" (l'omologo della nostra "Spina Verde") - sta nel fatto che i cinque Municipi ticinesi interessati dall'opera - Chiasso, Vacallo, Balerna, Novazzano e Morbio Inferiore - hanno incassato il via libera di massima da Bellinzona e dal mi-

nistro ticinese direttamente interessato alla partita, **Claudio Zali**.

«Un sogno, non ancora un progetto», ha precisato lo stesso Zali, che dalle colonne del Corriere del Ticino non ha rinunciato ad una stoccata all'Italia: «Il problema è che al di là del confine trovi qualcuno che oggi è entusiasta del progetto, ma dopo qualche mese non c'è più».

Il dato certo è che Bellinzona ha deciso di scommettere sull'interrimento dell'A2 e il progetto dell'architetto **Elena Fontana** pare aver conquistato Comuni e istituzioni ticinesi. Certo di mezzo ci sono 700 milioni di franchi (leggasi di motivi) per andarci cauti. «Ma è giusto provarci e lo dico anche per i vicini comaschi. L'interrimento dell'A2 porterebbe ad un miglioramento della qualità della vita anche di alcuni quartieri del vostro capoluogo, penso a Sagnino, ma anche a Monte Olimpino e il discorso vale anche per Masliani-

co - osserva ancora Bruno Arrigoni -. Toccherà a Bellinzona ora dialogare con Berna e con l'Ustra, l'ufficio federale che si occupa delle strade. Ma, come detto, sarà importante attivare un canale di dialogo diretto anche con Comune di Como e Regione Lombardia. Noi abbiamo fatto un altro passo in avanti, incassando l'ok di Bellinzona. E il ragionamento tocca anche il trasporto ferroviario, con Chiasso destinato a diventare un riferimento importante per Alptransit nello step successivo all'inaugurazione del Ceneri. E in questo contesto anche Como potrà dire la sua». In Ticino hanno già le idee chiare sui prossimi passi. Ora bisognerà convincere Berna a finanziare lo studio di fattibilità ed a cominciare a ragionare sulle risorse da mettere in campo. «Il futuro dei territori di confine passa anche dall'interrimento dell'ultimo tratto di A2», chiosa il sindaco di Chiasso. Marco Palumbo

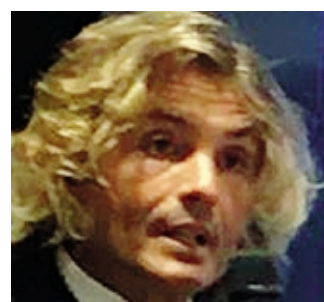
Cantù



L'arena interna, con il campo da basket e 5.200 posti per il pubblico



Il rendering progettuale del palazzetto di corso Europa con i parcheggi



L'architetto Ivo Redaelli



Un dettaglio dell'esterno

Il punto

Un impianto da 5.200 posti e commercio



Il progetto

In corso Europa, a Cantù, sull'area degli incompiuti Palababele e Palaturra, il progetto di Cantù Next, amministratore delegato Andrea Mauri, prevede un'arena per la Pallacanestro Cantù da 5mila e 200 spettatori, con possibilità di ospitare concerti e eventi; due palestre di allenamento da 200 posti, un'area tre contro tre; un fast food, più la media vendita da 1900 metri quadri, entrambi gestiti da Bennet, già vicino di casa e ora partner nell'operazione; sport bar, pub, ristorante. Valore, al netto dell'investimento Bennet: 15 milioni e mezzo di euro.

Le economie

La cifra verrà coperta dalla equity che Cantù Next come operatore e il costruttore metteranno a disposizione, pari a 4,1 milioni di euro. Quindi, un contributo comunale all'incirca di 3 milioni e 200 mila euro. E il restante 55% in linea di credito. Partner fondamentali, l'Istituto per il Credito Sportivo e l'olandese The Stadium Consultancy. La parte progettuale, a cui rendering sono stati presentati dall'architetto Ivo Redaelli, è già stata depositata in Comune a Cantù. Fra una decina di giorni il piano finanziario.

I tempi

Meno di un anno e i resti del Palaturra verranno spazzati via dalle ruspe. Quel che è stato realizzato in questi ultimi anni, in breve tempo, un mese, un mese e mezzo circa, verrà abbattuto. Si partirà quindi con il costruire il nuovo edificio, verso settembre, ma se sarà possibile guadagnare del tempo, anche prima, nel corso dell'estate. Perché poi il cantiere durerà due anni interi. E siccome l'obiettivo è arrivare a giocare a Cantù la stagione sportiva 2023/24, i margini per intervenire sono di fatto imposti. C. GAL

Nuovo palazzetto modello New York «Sarà una vera arena cuore del tifo»

Parla il progettista. Ivo Redaelli: «Cannocchiale interno ispirato al Madison Square Garden»
«Un'illuminazione speciale consentirà all'impianto di cambiare colore e anche di mimetizzarsi»

CANTÙ
CHRISTIAN GALIMBERTI

«È da tre anni che sto lavorando a questo progetto - dice l'architetto Ivo Redaelli - Sono stato anche negli Stati Uniti, abbiamo visto dove è nato il basket». E siccome l'architetto era stato anche a New York, impossibile non chiedere della Grande Mela e del Madison Square Garden.

«Esatto - dice - E senza voler nulla togliere, noi in piccolo abbiamo studiato i modelli, oramai la tendenza è di avere il campo affossato di un paio di metri, effetto arena. I gladiatori saranno i giocatori sul campo, il cuore lo metteranno i tifosi di Cantù. Per una struttura che, ogni sera, potrà cambiare colore, anche mimetizzarsi con la collina alle spalle e il cielo». Co-

si il palazzetto che sarà in corso Europa, nelle parole di Redaelli, punta di un team che ha lavorato al progetto di Cantù Next, già ai tempi in cui si pensava al Nuovo Pianella in quel di Cuccia, prima di cogliere la sfida con l'area, tornata al Comune di Cantù, di corso Europa.

Tutti elementi prefabbricati «L'inserimento urbanistico è totalmente diverso da Cuccia - spiega Redaelli - ogni luogo ha la sua specificità e caratteristica. Abbiamo provato volumetricamente a porre la struttura nei vari angoli del lotto. Ho voluto creare uno scheletro, perché lo scheletro sostiene il corpo, e perché lo scheletro è composto da tanti elementi, come in una squadra. A livello urbanistico, abbiamo dietro

questa bella collina. Queste costole, che compongono lo scheletro, sono degli elementi che danno una prospettiva verso l'alto. L'edificio non ha mai un angolo: la prospettiva continua verso l'infinito, non trovi mai la fine, è una soluzione senza confine, di continuità».

Paesaggio e ambiente si uniscono alla riflessione sulla materia: «È un guardare al futuro in modo sostenibile, perché sono tutti elementi prefabbricati

n «Vista del campo da tutti i locali Sarà un'arena e i giocatori di basket moderni gladiatori»

e quindi facilmente montabili, ma anche modificabili, elementi che un domani possono essere anche allungati o tolti, per aprire ad esempio, nel caso, delle finestre. Possono essere cambiate delle funzioni».

La facciata multimediale Chicca progettuale, la facciata. «Sarà una facciata multimediale - prosegue - Abbiamo questo sistema di matrici, all'interno di questa rete microforata, che permetterà di cambiare anche il colore, di segnare quello che c'è all'interno. Potranno esserci delle retroproiezioni, si potrà vedere quello che c'è all'interno dall'esterno. Si potranno visualizzare anche gli sponsor. Ogni serata potrà avere un colore e addirittura, quando non ci sarà la serata al palazzetto, a

seconda del colore del cielo, i led lo faranno smaterializzare, come se si mimetizzasse con la collina retrostante. Abbiamo voluto rendere il palazzetto vivo, dinamico e cinetico, quale è lo sport in esso contenuto, il basket».

Da tutti i locali, dallo sport bar al ristorante, si potrà vedere il campo: «Lo spettatore è coinvolto sia nel campo, sia nel suo divertimento. Lo sport sarà ovunque». Oltre all'occhio, il cuore. «Il cuore lo fanno i giocatori - e soprattutto lo fanno i tifosi - conclude - I giocatori possono essere bravi, ma senza i tifosi... io vedo un grande cuore che è la somma di tutti i cuori dei tifosi del Cantù, che sono quelli che fanno sì che ci sia questo sport, questo palazzetto, tutto».

Il sindaco conferma: «Ottimista sul progetto Referendum? Non serve, la fiducia dal voto»

Le sensazioni sulla missione palazzetto Cantù Next di questi mesi, per il sindaco Alice Galbiati, sono confermate. «Dopo avere partecipato alla presentazione del progetto, dopo aver parlato con i partner principali dell'operazione, ribadisco il generale senso di fiducia nei confronti del progetto».

È questa una prima considerazione che arriva dal primo cittadino. A cui La Provincia chiede anche una riflessione in merito all'ipotesi di un referen-

dum, vista di buon occhio da Ruggero Bruni, capogruppo consiliare in minoranza con il Movimento 5 Stelle, il quale si era così espresso sul futuro palazzetto: «Sicuramente saranno contenti i tifosi della Pallacanestro Cantù. Ma gli altri cittadini, che cosa ne pensano? La città è stata sentita? Forse la città dovrebbe potersi esprimere attraverso un referendum, che sarebbe attuale anche in questo momento. Cantù cosa ne pensa? È interessata? Sono sempre

andato a vedere la pallacanestro, ma voglio capire anche cosa ne pensano 40mila abitanti».

Il sindaco Galbiati: «Sin dalla campagna elettorale non abbiamo fatto mistero di ritenere sportiva la vocazione dell'area di corso Europa e di voler intraprendere un dialogo con Pallacanestro Cantù per verificarne l'interesse - dice Galbiati - Credo quindi ragionevole ritenere che almeno il 60% dei canturini che hanno votato nel maggio del 2019 sia favorevole alla realiz-



Il sindaco Alice Galbiati

zazione del palazzetto e d'accordo con il percorso che abbiamo avviato. Senza dimenticare il finanziamento statale presente nelle casse comunali dai tempi dei precedenti progetti e vincolato proprio alla realizzazione del palazzetto».

Galbiati aggiunge anche una stoccata: «È comunque apprezzabile la proattività del consigliere pentastellato, credo però che ai canturini farebbe più piacere conoscere le ragioni per le quali i 78 milioni di euro che solo un mese fa il consigliere regionale Erba preannunciava in arrivo dal Governo per l'elettrificazione della ferrovia Como-Lecco oggi sono scomparsi. Auspicio allora che il consigliere Bruni si attivi presso il suo referente in Regione per darci una

risposta». Il sindaco Galbiati era presente martedì scorso all'Hotel Sheraton di Milano San Siro. Era intervenuta verso la fine della conferenza stampa: «Mi dicevano che sarei stato il sindaco sotto il quale la Pallacanestro Cantù sarebbe morta, e invece caspita, siamo qui, addirittura a parlare della sua nuova casa. Io ho iniziato il mio mandato e tutti mi dicevano: Cantù deve tornare a casa, Cantù deve tornare a casa. Ci abbiamo lavorato tanto e per i canturini è fondamentale. L'Amministrazione è tutta coinvolta, abbiamo già avuto un primo confronto anche con le minoranze consiliari, proprio perché questo è un progetto che tutta l'Amministrazione di Cantù deve sostenere». C. Gal.