



Sblocca Cantieri

### Nuovi obblighi di governance Possibile correzione in arrivo

I nuovi obblighi di governance delle srl previsti dal codice della crisi di impresa potrebbero diventare meno stringenti: un emendamento di maggioranza allo Sblocca Cantieri incamera le proteste delle imprese chiamate a nominare un revisore o un

collegio sindacale. L'emendamento prevede che l'obbligo scatti, entro il 16 dicembre 2019, se un'impresa supera per due esercizi consecutivi due dei parametri: totale dell'attivo dello stato patrimoniale: 4 milioni di euro; ricavi delle vendite e

delle prestazioni: 4 milioni di euro; dipendenti occupati in media durante l'esercizio: 20.

L'emendamento permette anche alle imprese che avevano già provveduto a nominare l'organo di controllo di procedere con la revoca.

# CRISI DI IMPRESA VANTAGGI E LIMITI

La commercialista Giulia Pusterla analizza pro e contro del nuovo codice «La finalità è sacrosanta ma comprendo la diffidenza degli imprenditori»

MARILENA LUALDI

Un nuovo codice, la possibilità di prevenire un finale drammatico dell'impresa e del suo indotto. Cosa cambia con il nuovo codice della crisi di impresa e dell'insolvenza, viene spiegato dalla commercialista Giulia Pusterla.

Come giudica questo nuovo passo normativo?

Ritengo che la finalità sia sacrosanta. Far emergere al più presto la crisi è importante, non arrivando all'insolvenza, che comporta molto spesso la necessità di liquidare. Per cercare di salvare delle aziende e i posti di lavoro e dare soddisfazione ai creditori, dobbiamo portare allo scoperto il prima possibile la situazione. La grande novità terminologica di questa riforma, secondo me, non è tanto avere eliminato la parola fallimento (sostituita da liquidazione giudiziale) ma aver introdotto piuttosto una definizione di crisi, differenziandola da insolvenza. La troviamo già all'articolo 2.

Questo è dunque il biglietto da visita del codice?

Sì, introducendo poi le procedure di allerta e composizione assistita della crisi.

Fin qui suona tutto bene. Ma tra gli imprenditori c'è anche un po' di diffidenza su questo strumento. Non possiamo nascondere che le procedure d'allerta sicura-



Giulia Pusterla, commercialista

mente non siano ispirate da una grande fiducia nella capacità dell'impresa di autogestirsi. Il legislatore di fatto ha detto che l'impresa non è in grado di salvarsi da sola e di chiedere aiuto per tempo, ed ha quindi scelto di imporre queste procedure. C'è un'impostazione dirigitica, insomma.

Era una via obbligata?

No. Certamente abbiamo un'Unione europea che ci chiama tra l'altro fortissimamente all'early warning, dal 2014 aveva fatto una raccomandazione e ora sta per approvare una direttiva. Capisco però gli interrogativi dell'imprenditore: il legislatore ha deciso in questo modo perché vedendo talora un abuso degli strumenti a disposizione

delle imprese, anziché colpire i singoli casi, ha preferito impedire che si possano verificare. Nei Paesi anglosassoni, peraltro, quando si esce allo scoperto, le banche non abbandonano l'imprenditore. Ora una norma precisa anche questo: con l'allerta le banche non possono interrompere i rapporti di credito, né revocare gli affidamenti. È nullo ogni patto contrario.

Può spiegare ai lettori in che cosa consistono le procedure d'allerta?

Una premessa. Il codice entra in vigore dopo 18 mesi, quindi il 15 agosto 2020. Una parte però è già entrata in vigore lo scorso 16 marzo, quella prodromica alle procedure di allerta. L'allerta viene declinata in due categorie. La prima, allerta interna, sarà

fatta dai collegi sindacali o revisori, i quali segnalano all'imprenditore che ha un problema e che occorre risolverlo. Si valuta la sua proposta e se si mette tutto a posto, si chiude lì. Se non è possibile, gli stessi soggetti devono comunicare il problema all'Ocri, il nuovo organismo della composizione della crisi che si trova in Camera di commercio. La seconda tipologia di allerta, (c.d. esterna) prevede l'obbligo di controllo da parte dei creditori pubblici qualificati (Agenzia delle Entrate, della Riscossione e Inps). Il debitore deve proporre una soluzione e se non porta al risultato sperato in 60 giorni, ancora una volta questi soggetti devono segnalare all'Ocri che l'impresa ha un problema.

Ci sono degli indicatori?

Quelli che fanno scattare l'allerta interna verranno stabiliti dal Consiglio Nazionale dei Commercialisti, quelli che fanno scattare l'allerta esterna sono già fissati dalla legge. Ci saranno in ogni caso i ritardi nei pagamenti reiterati e significativi: va detto però che quando questi avvengono forse non siamo più in crisi, bensì nell'insolvenza. Devo dire che se prima ho segnalato anche qualche critica per l'allerta, l'idea molto positiva è quella della procedura di composizione assistita della crisi con l'Ocri. Qui si giocherà facendo perno sulla professionalità, indipendenza, competenza dei professionisti che verranno chiamati a farne parte (dovran-

## I contenuti della riforma

### Obiettivi

- Tutelare la continuità aziendale
- Consentire alle imprese sane, in difficoltà finanziaria, di ristrutturarsi in una fase precoce, per evitare l'insolvenza e per proseguire l'attività

### Strumenti

- Procedure di allerta (oneri di segnalazione)
- Nuovi requisiti organizzativi richiesti all'imprenditore



non essere di qualità e indipendenti). Il professionista può aiutare ed affiancare l'imprenditore nel tentativo di trovare l'accordo con i creditori (l'Ocri si trova nelle Camere di commercio, il che conferma la sua autorevolezza) e può scendere al suo fianco per trovare una mediazione con i creditori. Questa è

una bella scommessa. Il tutto si svolge in un ambito stragiudiziale.

Altri elementi positivi?

Interessante in questa procedura di composizione assistita, è che l'imprenditore può chiedere di avere accesso a misure protettive. Vuol dire che al giudice può domandare di lavorare per risolvere la sua crisi senza che qualche creditore possa attaccare il suo patrimonio. Non solo, ci sono misure premiali per il debitore che si attivi con tempestività: dagli interessi e sanzioni sui debiti tributari (che vengono ridotti) a vantaggi procedurali se non riuscisse a risanare e andasse in concordato preventivo.

«Poca fiducia nella capacità dell'impresa di autogestirsi»

## Un cambiamento culturale Prima sfida per gli imprenditori

Il dibattito

Antonio Moglia (Ance Como) sottolinea le importanti implicazioni della normativa

Si tratta di un passaggio culturale molto forte. L'imprenditore, se deroga da alcuni principi di buona condotta e di tempestività negli adempimenti finanziari, può compromettere la propria po-

sizione aziendale. Ma se conosce, controlla e si affida a un team di esperti, può tutelarsi ed evitare di cadere vittima della crisi. Antonio Moglia, funzionario di Ance Como, sottolinea proprio l'impatto sulla mentalità del nuovo codice sulla crisi di impresa. Su questo tema l'associazione ha già organizzato un convegno in primavera e intende tornare a far luce a settembre. Si avverte l'esigenza in un settore

che è stato particolarmente tormentato dalla crisi. Come quello dell'edilizia.

L'importanza di questo cambiamento culturale era stata sottolineata proprio dal presidente di Ance Como Francesco Molteni in occasione del convegno: «Questa novità rappresenta una soluzione».

Un passo indietro dunque.

Il codice è stato approvato lo

scorso gennaio dal consiglio dei ministri attuando la legge delega 155/2017. Introduce obblighi organizzativi in capo all'imprenditore. Soprattutto - sottolinea Antonio Moglia - offre strumenti all'impresa per prevenire, per sé e per gli altri.

Questo è un concetto importante. Perché purtroppo la storia recente ci ha mostrato cosa succede quando un'azienda finisce drammaticamente il suo corso. Significa dolore e conseguenze economiche per l'impresa, i posti di lavoro e dunque le persone che rimangono senza un'occupazione. Ma anche per tutto l'indotto, quella rete di aziende spesso più piccole che non

fanno rumore ma che restano invisiate e pagano un prezzo altissimo.

La novità comporta l'introduzione di specifici obblighi organizzativi in capo all'imprenditore. Il che significa nuova burocrazia, con tanto di costi, temono gli imprenditori.

Con questo codice, tutte le imprese di qualsiasi natura dovranno acquisire la cultura del controllo di gestione, perché devono appunto mettere in atto strumenti di allerta contro il rischio dell'insolvenza. Che è la fase successiva alla crisi, momento in cui invece scatta l'allerta.

Questo strumento spaventa molti imprenditori, di primo

acchito, perché presuppone che si guardi dentro la loro attività, che si perda insomma un po' di controllo. Ma Moglia lo rimarca: «La nuova crisi di impresa può essere l'occasione per creare sinergie tra imprese, associazioni di categoria e professionisti, ognuno con il proprio ruolo ben definito e utile allo sviluppo dell'impresa».

Oggi - si è spiegato all'Ance - su 222mila aziende iscritte nel Registro imprese, circa 175mila saranno interessate dalla novità introdotta, con l'obbligo di nomina dell'organo di controllo o del revisore. E di queste 222mila aziende, il 3% (quindi quasi 7mila) potrebbe già essere in crisi.

# 13



**I numeri**  
La Camera di commercio di Como e Lecco ha recentemente confermato il calo dei fallimenti in entrambi i territori nel primo trimestre 2019: a Como scendono da 42 a 13 unità (-69%), a Lecco da 22 a 20 (-9,1%)

**I soggetti interessati**

- Imprenditori (anche individuali)
- Amministratori e CFO di società
- Sindaci e Revisori
- Consulenti dell'impresa (commercialisti e avvocati)
- Advisors per la ristrutturazione delle imprese
- Attestatori
- Responsabili delle CCIAA
- Gestori del credito delle banche
- Giudici

**Ind** **Entrata in vigore delle nuove disposizioni**

➤ **14.02.2019**  
Pubblicazione G.U. D. Lgs 14/2019

➤ **16.03.2019**  
Entrata in vigore delle prime norme (nuovi assetti organizzativi impresa, nomina OdC, responsabilità degli amministratori, sez. specializzate grandi imprese, albo soggetti incaricati dall'autorità giudiziaria, garanzie in favore immobili da costruire e fidejussione, ecc.)

➤ **16.12.2019**  
Aggiornamento Statuti societari

➤ **15.08.2020**  
Entrata in vigore Istituti di regolazione della crisi (procedure di allerta, indici della crisi, Ocri, nuove regole procedure concorsuali, ecc.)

## Fallimenti in calo sul Lario Tornano a crescere i concordati

**I numeri**  
Nel primo trimestre 2019 a Como la diminuzione è stata del 69%  
Soltanto 13 casi

I fallimenti sono in calo in Italia e anche nel territorio. Ma questo non significa che la bufera sia passata, anzi. E sorvegliati speciali sono i concordati. Ecco perché interessante sarà l'impatto del nuovo codice della crisi di impresa e dell'insolvenza. Nel 2018 i fallimenti delle imprese italiane sono calati del 5,9% rispetto all'anno prima secondo l'osservatorio Cribis (da 11.939 a 11.233). L'edilizia ha lottato meglio, contenendo il calo al 2,3%. Il settore industriale invece ha riportato ferite più pesanti: -8,1%, 2.010 aziende fallite. Anche il commercio ha pianto (-6,4%) e così i servizi (-6,7%). C'è stato un anno terribile in questi ultimi dieci? Sì, si tratta del 2014 con 4.643 aziende fallite nel commercio, 3.343 nell'industria industriale e così nelle costruzioni. I servizi hanno invece patito di più l'anno successivo: addio drammatico in 3.019 casi. Con il

2018, il numero di fallimenti è sceso sotto il livello del 2011, quando finirono in tribunale 11.840 realtà. Erano però 9 mila due anni prima, quindi facendo il paragone con il 2009 siamo al 20% in più. Ancora, la diagnosi è che tra 2010 e 2009 il numero di imprese costrette a chiudere è cresciuto del 16%. Cribis analizza anche la Lombardia in questa serie: con un prezzo pesante, 2.433 fallite, 21,8% del totale nazionale. La Camera di commercio di Como e Lecco ha recentemente confermato il calo dei fallimenti in entrambi i territori nel primo trimestre 2019: a Como scendono da 42 a 13 unità (-69%), a Lecco da 22 a 20 (-9,1%). Complessivamente dunque l'area lariana ha registrato una riduzione del 48,4%. Un calo molto più drastico rispetto a quello generale: infatti si è verificato contro il -9,3% della Lombardia e il -2,3% dell'Italia. Tra l'altro, diminuisce pure l'importo complessivo dei protesti per entrambe le province: a Como da quasi 1,3 milioni si è scesi a poco più di 1,2 (-7,2%); a Lecco da 250 mila a 144 mila (-42,4%). L'importo nei due territori riu-

ni è diminuito del 12,9%. Dunque, l'importo dei protesti dell'intero territorio lariano è calato del 12,9%. Allargando lo sguardo in Lombardia, la discesa dei fallimenti si quantifica in 544 nuove procedure che comportano una diminuzione su base annua del -9,3%: la flessione è significativa - sottolinea Unioncamere Lombardia - e rafforza il trend decrescente che aveva rallentato lo scorso anno. Diversa la musica per i concordati: dopo una lunga fase di calo tornano a mostrare un segno positivo (28,1%) per un totale di 41 nuovi procedure. Il livello torna dunque ad alzarsi e non solo. Aumentano poi altre procedure concorsuali (+16,1%), soprattutto per l'aumento degli stati di insolvenza, e, seppur lievemente, gli scioglimenti e le liquidazioni (+0,4%), soprattutto volontari. Le ragioni di queste ultime? Si identifica una primaria, vale a dire l'incertezza sempre più pesante per le aziende, afferma Unioncamere Lombardia. Ovvero le liquidazioni riflettono probabilmente le aspettative vacillanti degli imprenditori sulle prospettive future. **M. Lusa.**

Anche vantaggi sotto il profilo delle responsabilità penali. Ecco, questa è la carota.

**Che cosa incute timore. Invece?**  
Quello che fa più paura è che se il procedimento non si concludesse con un accordo del debitore con i suoi creditori ed esistesse uno stato di insolvenza (non di crisi) l'Ocri dovrà segnalare la circostanza al pubblico ministero, il quale, se ricorrano i presupposti, in 60 giorni deve chiedere l'apertura della liquidazione giudiziale.

**Il suo consiglio per evitare un ostacolo così avanzato?**  
Il mio suggerimento è porre in essere un cruscotto che faccia

accendere una o più spie prima. L'imprenditore deve individuare una twilight zone, una zona di crepuscolo in cui si può fare ancora tanto. La scommessa così è un'altra: l'imprenditore è portato a ragionare, a gettare il cuore oltre all'ostacolo: colga prima i segnali.

**Una novità normativa, ma soprattutto culturale, visto che alcuni passi venivano già effettuati? E si sarà tutti all'altezza di farlo?**  
Vede, il lavoro che dovrà fare il collegio sindacale, già prima doveva essere affrontato. E non è nuovo che un'impresa seria debba darsi un'impostazione organizzativa, lo diceva già prima il codice civile. Certo, c'è

un'insistenza notevole per cui il legislatore ci porta a ragionare di più e in modo preventivo alla crisi. Poi l'allerta interna non toccherà tutti, ma solo i soggetti obbligati alla nomina del revisore o dell'organo di controllo. I limiti individuati dalla norma per la loro nomina, peraltro è in corso di revisione. È opportuno che ci sia un collegio sindacale: le srl che ce l'hanno, oggi falliscono di meno. L'organo di controllo è il grillo parlante... magari gli vuoi tirare il martello, naturale che l'imprenditore a volte non voglia stare a sentire. Adesso esiste uno strumento in più per l'organo di controllo per farsi ascoltare ed aiutare l'impresa a salvarsi.

### Non solo parole

Che cosa viene bandito? Il termine fallimento. Se ne impongono invece due, crisi e insolvenza, ben scandite e diverse. La prima è intesa come lo stato di difficoltà economico-finanziaria - si precisa - che rende probabile l'insolvenza del debitore e che per le imprese si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettivi a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate.

Insolvenza significa invece lo stato del debitore che si esprime con inadempimenti o altri fatti esteriori capaci di dimostrare come il debitore non sia più in grado di soddisfare regolarmente le stesse obbligazioni.

Il fallimento diventa liquidazione extragiudiziale.

Queste disposizioni legislative introducono così un obiettivo preciso: tutelare la continuità aziendale ed evitare di arrivare ai problemi che si sono verificati in questi anni. Le imprese sane, ma con difficoltà finanziarie, possono agire in tempo, scongiurando così di finire nell'insolvenza.

Da una parte ci sono le procedure d'allerta, a due livelli, dall'altra i nuovi requisiti organizzativi richiesti all'imprenditore. Ma importante è proprio l'ampia mappa dei soggetti interessati, nelle aziende e fuori, le figure che si affacciano e giocano un ruolo decisivo.

Per gli stessi revisori arrivano nuovi compiti, che rappresentano costi ma anche opportunità. Come si presenta questa nuova realtà di nome Ocri, organismo per la composizione della crisi, che sarà costituito nelle Camere di commercio.

Nessuna formula magica, bensì uno strumento di conoscenza e responsabilità, e molto dipenderà come al solito da come verrà usato. Con un concetto di base rimarcato da Ance: nessuno potrà esimersi dal conoscere il codice della crisi.

Il cambiamento culturale investe sì l'imprenditore, ma davvero tutto il mondo attorno a lui. E diventa un'occasione di migliorarsi.

**M. Lusa.**



La nuova legge regionale

**Incentivi e bonus volumetrici  
Più conveniente il recupero**

La giunta della Lombardia ha messo a punto una proposta di legge per rendere più conveniente restaurare e rigenerare piuttosto che costruire ex novo.

A presentare il provvedimento è stato l'assessore al Territorio Pietro Foroni che ha parlato di

«una legge che vuole avere un effetto choc», per scoraggiare il consumo di territorio. Fra le norme previste ci sono il dimezzamento degli oneri di urbanizzazione per il recupero dell'esistente, un bonus volumetrico del 20% in alcuni casi specifici e l'esten-

sione della Scia (la Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per gli ampliamenti esistenti.

«Dal giorno dopo l'entrata in vigore della legge, recuperare l'esistente diventerà più vantaggioso che costruire ex novo» ha aggiunto.

# Mercato immobiliare ancora con il segno più Como è la città più cara

**Il report.** Nel 2018 scambi cresciuti del 10% in quasi tutta la provincia  
Mille compravendite nel capoluogo. 2.300 euro al metro, di più solo a Milano

COMO

**MARIA GRAZIA GISPI**

La ripresa del mercato immobiliare c'è e su tutto il territorio regionale. In particolare la migliore performance di accelerazione del tasso di crescita nella variazione di volumi di scambio si è registrata a Como (+10,06%), buoni i risultati anche nelle province di Bergamo, Lecco, Pavia, Sondrio e Varese secondo le statistiche regionali pubblicate dall'Osservatorio Mercato Immobiliare il 4 giugno in riferimento all'anno 2018.

Il trend positivo del mercato residenziale lombardo prosegue e segna nel 2018 un incremento del 6,5% rispetto al 2017, migliorando ulteriormente la performance dello scorso anno pari a +5,5%. Regione Lombardia rappresenta da sola circa il 22% dell'intero mercato nazionale per il volume delle compravendite di abitazioni, nel 2018 pari a 123.372 (Numero delle Transazioni Normalizzate).

**Le province**

Per la distribuzione dei volumi di compravendite la provincia emergente resta Milano che da sola assorbe circa il 39,4% delle transazioni rilevate nella regione, seguita da Brescia (11,1%) e Bergamo (10,1%). Milano si conferma anche come la città più cara: i prezzi hanno subito un incremento di +0,79% con un valore medio al metro quadro di



Il mercato cresce ma resta lontano dai valori del 2004

3.796 €. Con un certo distacco seguono Como (2.339 €/m<sup>2</sup>) e poi Monza (2.225 €/m<sup>2</sup>) e Brescia (2.030 €/m<sup>2</sup>).

A partire dal 2014 è evidente l'inversione di tendenza che porta il mercato regionale alla nuova fase di ripresa generalizzata sia nei capoluoghi che nei comuni minori: nell'ultimo anno il trend di crescita è lievemente aumentato, a livello regionale e nei comuni non capoluogo, mentre nei capoluoghi, pur mantenendo un segno positivo, si registra una lieve contrazione. Nella provincia di Como nel 2018 il volume delle compravendite di abitazioni è stato di 6.742 NTN, con un

incremento poco superiore al 10% rispetto all'anno precedente, di cui 1.038 nel capoluogo dove si registra un incremento più limitato del 3,9%. Ad eccezione delle macroaree "Bellagio" (-11,5%), "Ceresio" (-7,8%) e "Campione d'Italia" (stabile), tutte le altre hanno fatto registrare una buona ripresa degli scambi immobiliari e in molti casi con percentuali a due cifre. In particolare si sono distinte in termini numerici "Brianza Canturina" (+171 NTN, +14,5%) e "Olgiatese" (+98 NTN, +16,6%) e in termini percentuali "Valli Alto Lario" con +28,7%, "Tremezzina" con +28,3% e "Alto Lario" con

+20,8%. Tra le grandi macroaree modesto il risultato dell'Erbesio con solo +1,5%. Como città ha perso quasi un punto percentuale, scendendo dal 16,31% del 2017 al 15,4% del 2018.

Dopo la pausa del 2017, i dati registrati nel 2018 sembrano essere la ripresa di quel trend al rialzo iniziato nel 2013; tuttavia il Numero di Transazioni Normalizzate è ancora al 70% dei valori del 2004, data di inizio della rilevazione, e poco sopra il 50% del massimo toccato nel 2006.

Parallelamente al NTN si è mosso l'IMI, il dato che valuta l'intensità del mercato immobiliare, è l'Indice della quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto alla quantità immobiliare presente in un determinato territorio.

L'IMI nella Città di Como è al 2,16% e nella provincia al 1,89%. Una dinamica superiore al livello provinciale si registra nelle macroaree "Brianza Canturina", "Cintura Occidentale", "Olgiatese", "Pianura Sud Occidentale", "Primo Bacino Occidentale" e "Tremezzina".

Se il mercato cresce pervicacità, non altrettanto succede per le valutazioni. La quotazione media degli immobili a destinazione residenziale della provincia di Como nell'anno 2018 è stata di

## Il mercato immobiliare sul Lario

COMO	NUMERO COMPRAVENDITE 2018	VARIAZ. % 2017/18	QUOTA % COMPRAVENDITE PER PROVINCIA
ALTO LARIO	261	20,8	3,9%
BELLAGIO	57	-11,5	0,8%
BRIANZA CANTURINA	1.347	14,5	20,0%
CAMPIONE D'ITALIA	26	-0,6	0,4%
CANZESE E VALASSINA	224	2,7	3,3%
CERESIO	81	-7,8	1,2%
CINTURA OCCIDENTALE	673	14,0	10,0%
ERBESE	619	1,5	9,2%
OLGIATESE	688	16,6	10,2%
PIANURA SUD OCCIDENTALE	970	8,2	14,4%
PRIMO BACINO OCCIDENTALE	193	5,4	2,9%
PRIMO BACINO ORIENTALE	132	11,8	2,0%
TREMEZZINA	207	28,3	3,1%
VAL D'INTELVI	158	16,2	2,3%
VALLI ALTO LARIO	68	28,7	1,0%
COMO CAPOLUOGO	1.038	3,9	15,4%
COMO PROVINCIA	6.742	10,1	100,0%

LECCO	NUMERO COMPRAVENDITE 2018	VARIAZ. % 2017/18	QUOTA % COMPRAVENDITE PER PROVINCIA
CALOLZIESE/OLGINATESE	261	-4,0%	7,6%
CASATESE	507	-3,8%	14,7%
LAGO	490	13,2%	14,2%
MERATESE	797	2,1%	23,2%
OGGIONESE	565	9,1%	16,4%
VALSASSINA	302	9,3%	8,8%
LECCO CAPOLUOGO	522	16,2%	15,1%
LECCO PROVINCIA	3.443	5,8%	100,0%



In difficoltà solo l'area di Bellagio, Campione e il Ceresio



Camerlata, Albate e Rebbio i quartieri più dinamici

1.549,00 €/m<sup>2</sup>, quasi invariata (+0,68%) rispetto all'anno precedente, ma ancora inferiore rispetto al 2004.

**Le quotazioni**

Nel capoluogo la quotazione media del 2018 è di 2.339 €/m<sup>2</sup>, con un incremento del 2,62% rispetto al 2017, ma ancora penalizzata rispetto al 2004. Un andamento non parallelo a quello dell'intera provincia con una sola importante caduta nel 2007 (quasi -10%), cui è seguita una sostanziale tenuta dei valori fino al 2013, prima di una seconda riduzione apprezzabile nel 2014 (-3,2%).

Tra i comuni non capoluogo sono rilevazioni del 2018 - spicca Campione d'Italia (3.146 €/m<sup>2</sup>),

## Messaggio al governo «Riformare la tassazione»

**Le richieste**

Gli agenti immobiliari chiedono un intervento organico e strutturale con tre proposte concrete

Nel corso del consiglio nazionale Fiaip, la federazione agenti immobiliari professionali, si è discusso delle linee guida per il settore immobiliare da presentare all'esecutivo come parte inte-

grante della prossima legge di bilancio. Gian Battista Baccarini, presidente nazionale, ha partecipato alla due giorni romana a cui si sono uniti circa 150 dirigenti nazionali.

Fiaip, per favorire il rilancio del comparto, propone «un piano nazionale sull'immobiliare incentrato su una riforma strutturale e organica della fiscalità immobiliare, oltre che sulla riduzione e il riordino della stessa», come

afferma Baccarini

«In particolare - aggiunge il presidente - sono tre le proposte pratiche. La prima prevede l'introduzione di forme di deducibilità, sia per le persone fisiche che giuridiche, su Imu e Tasi. Si pagano nell'anno corrente, ma si deducono l'anno successivo. Ciò consentirebbe un recupero fiscale e un incentivo per l'investitore che vuole comprare una casa. Come secondo punto, sugge-

riamo la possibilità di accorpare Imu, Tari e Tasi in un'imposta da pagare in proporzione ai servizi erogati in loco. Infine, una flat tax, ovvero la cedolare secca, per tutte le tipologie di contratto in ambito locativo».

Sulle locazioni, però, Baccarini chiede «una riforma» più ampia: «Fra le nostre proposte, prevediamo anche che il contratto di locazione sia a titolo esecutivo, facilitando il reintegro in possesso per le locazioni ordinarie. Poi una liberalizzazione della durata dei contratti di locazione e, infine, una tutela e un monitoraggio delle locazioni brevi, affinché, a livello regionale, non ci sia un accanimento di oneri e tasse su un settore che

sta contribuendo al rilancio del mercato immobiliare».

Il tema del riordino del fisco a livello locale è perlomeno nell'agenda parlamentare. «È stata incardinata in Commissione Finanze della Camera la proposta di legge che prevede la fusione tra Imu e Tasi», parole del deputato della Lega Alberto Gusmeroli, vicepresidente della Commissione Finanze di Montecitorio e primo firmatario della proposta di legge, sottoscritta dal capogruppo alla Camera Riccardo Molinari e dai deputati leghisti della commissione.

«Una proposta di neutralità totale - sottolinea Gusmeroli -, senza nuovi oneri. La

somma delle due imposte, infatti, non aumenterà la tassazione e taglierà un'infinità di aliquote. Semplificare oggi per ridurre domani è un mix virtuoso, ridurre la tassazione e semplificare i sistemi è il modo migliore per far emergere il sommerso e far crescere l'economia».

Nel dettaglio si fissa «a regime l'aliquota massima al 10,6 per mille come attuale somma delle due imposte». Ora partano audizioni «per giungere a un testo condiviso» che «permetta velocemente il processo di semplificazione su una materia, quella immobiliare, che è da sempre trainante dell'economia italiana».

# 6,5%



**Il trend lombardo**  
Il trend positivo del mercato residenziale lombardo prosegue e segna nel 2018 un incremento del 6,5% rispetto al 2017. Per il comparto residenziale si tratta del quinto anno consecutivo di valori in rialzo dopo il triennio negativo 2011-2013.

	Capoluogo		Resto provincia	
	QUOTAZIONE MEDIA €/m² 2018	QUOTAZIONE MEDIA % 2017/18	QUOTAZIONE MEDIA €/m² 2018	QUOTAZIONE MEDIA % 2017/18
Bergamo	1.772	0,21%	1.144	0,51%
Brescia	2.030	-0,73%	1.454	0,27%
<b>Como</b>	<b>2.339</b>	<b>2,62%</b>	<b>1.426</b>	<b>0,19%</b>
Cremona	1.290	-0,73%	870	0,26%
<b>Lecco</b>	<b>1.541</b>	<b>1,35%</b>	<b>1.205</b>	<b>-0,14%</b>
Lodi	1.421	2,03%	1.112	3,27%
Mantova	1.081	0,99%	786	0,07%
Milano	3.796	0,79%	1.713	0,08%
Monza e Brianza	2.225	-0,26%	1.584	0,01%
Pavia	1.974	0,89%	1.030	-0,42%
Sondrio	1.403	-0,56%	1.391	-0,91%
Varese	1.177	-0,77%	1.353	-2,45%
<b>Lombardia</b>	<b>3.017</b>	<b>0,65%</b>	<b>1.352</b>	<b>0,07%</b>

Fonte: Agenzia delle Entrate



L'unico ad avere una quotazione superiore a Como città. Si mantengono sopra la media provinciale le macroaree Primo Bacino Occidentale (2.118 €/m²), dove incide soprattutto il comune di Cernobbio. Tremezzina (1.781 €/m²), Brianza Canturina (1.574 €/m²) e Cintura Occidentale (1.553 €/m²). L'unica quotazione media sotto la soglia dei 1.000 €/m² si riscontra nella macroarea Val d'Intelvi (994 €/m²).

In città, la zona convalle fuori le mura, quindi vecchio Borgo Vico, viale Varese, Gerbetto, Zozio, Crispi e Prudenzianna, conferma nel 2018 il primato delle transazioni (225 NTV) con una quotazione media di 2.508 €/m² in crescita del 7%, mentre la fascia

litoranea per Bellagio, viale Geno e via Torno, è l'unica, a parte le "rurali", che non ha registrato transazioni. I maggiori incrementi percentuali sono stati rilevati nelle zone collinari di Camerlata e Albate (quotazione media di 1.625 €/m² in crescita del 12%) e di Rebbio Prestino (quotazione media stabile a 1.450 €/m²). La peggiore performance è della zona di viale Innocenzo, via Grandi, S. Abbondio, Vecchia Regina (-43,5%), che annulla quella ottima dell'anno precedente (+100%), mentre continua il calo della Città Murata con -15% che segue il -12% dello scorso anno; in entrambi, tuttavia, si registra una sostanziale tenuta dei valori medi.

## Paletti più stretti per gli affitti ai turisti

### Decreto Crescita

Tra le novità nel Decreto Crescita, la creazione di una banca dati pubblica delle strutture ricettive e degli immobili destinati all'attività di locazione breve. Alcune Regioni come la Lombardia e la Sardegna, lo hanno già fatto. Ma l'obbligo è generalmente contestato dai proprietari. I dettagli applicativi sono affidati a un decreto ministeriale da adottare entro 30 giorni dalla conversione. Comunque

ogni struttura o casa locata dovrà avere un codice identificativo e dovrà usarlo «in ogni comunicazione inerente all'offerta e alla promozione dei servizi all'utenza». Lo stesso codice dovrà essere usato anche dai gestori di portali internet e dagli agenti immobiliari.

Sempre per gli affitti brevi, viene previsto che i dati comunicati dai locatori alla Polizia di Stato saranno forniti all'Agenzia delle Entrate dal ministero dell'Interno.

### L'INTERVISTA MIRKO BARGOLINI.

Agente immobiliare e presidente di Fimaa Concommercio della provincia di Como

## «Costruire il giusto Per non tornare al vecchio sistema»

Presidente della Federazione italiana mediatori agenti d'affari Como, Mirko Bargolini è titolare della "Bb studio sas" con sede a Erba, società immobiliare che opera tra Como, Lecco, Milano e la Brianza.

**Visti i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, trovariscontro tra la sua esperienza e il segno positivo relativo all'incremento nel 2018 del numero di transazioni nell'area comasca?**

«Sì, c'è sicuramente un miglioramento delle vendite, ma non c'è un aumento dei prezzi, anzi. Vediamo una piccola variazione positiva relativa alle abitazioni nuove, non è così per l'usato, soprattutto non per gli edifici preesistenti 75 per i quali si nota tendenzialmente ancora un calo. Ma questa è una considerazione generica, difficile l'analisi area per area.

**Sempre considerando il volume delle compravendite, l'Erbesa ha registrato solo +1,5%, mentre la Brianza Canturina ha avuto la maggior quota di transazioni, +20%, come lo spiega?**  
Nella zona di Albavilla ed Erba si costruisce molto meno, quindi il mercato è più fermo perché chi non compra il nuovo non può vendere il vecchio, le transazioni sono ridotte e il panorama può sembrare più stagnante. Nella Brianza canturina hanno invece costruito molto e si è messo in moto un sistema per cui chi acquista, molto spesso vende l'abitazione precedente, magari una casa più piccola o meno recente. Può sembrare quindi che in numeri premino questa circolazione di compravendite, ma il sistema è più complesso di quanto non possano riportare dei dati "freddi".

**Come spiega la complessità?**

Dopo l'avvento della crisi c'era un "magazzino" di immobili da smaltire, dal 2007-2008 questo magazzino è stato sfoltito, le abitazioni vendute. Progressivamente non ci sono state più case in vendita e in alcune aree, come nel canturino, hanno ripreso a costruire, in questo modo si è creata una circolazione di immobili residenziali tra chi compra il nuovo e vende il medio usato. Nelle zone come l'Erbesa dove si sta costruendo molto meno c'è un trend di vendite che può sembrare inferiore ma è un dato che fotografa un momento e non tiene conto di quello che sta accadendo nella realtà. Per esempio ora ho chiuso un cantiere a Cantù e sono stati stipulati venti atti. I dati registrano 20 transazioni, quindi un boom di compravendite, ma si tratta di un lavoro di un



Mirko Bargolini

anno e mezzo. Il dato non recepisce la crescita nel tempo, le variazioni, ma rileva solo il momento delle transazioni. In numeri vanno letti sul territorio da chi lo conosce, altrimenti la percezione è distorta. Il dato è corretto in generale, ma è necessario capire cosa sta succedendo, quali sono i cantieri aperti che magari venderanno nel 2020, bisogna porre attenzione ai flussi e non al semplice numero.

**In che senso quindi il dato è corretto?**

In generale si conferma la tendenza a una crescita delle vendite come segnalano i macro dati, c'è un assoluto aumento di interesse destinato a consolidarsi finché le banche manterranno i tassi dei mutui bassi e una buona predisposizione al finanziamento. Resta che la costruzione di nuovi immobili residenziali è diminuita e da questo punto di vista ci sono zone che hanno subito una contrazione dei movimenti che ha ridotto, di conseguenza, anche la vendita di alloggi medi, usati. Ma non si può pensare a un ritorno del mercato precedente al 2008, impossibile, quel sistema non deve tornare.

**Perché?**

Nel mondo non abbiamo mai avuto un deprezzamento dell'immobile, soprattutto in Italia, la prima volta è accaduto dal 2008 ad oggi, perché si era costruito troppo, bilanciando il rapporto tra domanda e offerta. Corretto invece che si costruisca il giusto, quello che serve sul territorio perché assorba le esigenze dei clienti che stanno cercando case di nuova fabbricazione e di alta classe energetica, ma se mettiamo ancora grandi quantitativi di immobili sul mercato non risolviamo nulla.

M. Gls.

### L'INTERVISTA MAURO DELLI QUADRI.

Agente immobiliare

## «Non più solo lago Oggi gli stranieri cercano in città»

Titolare della Immobiliare Como srl, Mauro Delli Quadri si occupa di transazioni in città e sul primo bacino del Lario.

**Tra le rilevazioni recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare incuriosisce la differenza tra la crescita del volume delle compravendite in zone come la Tremezzina con +28,3% rispetto a un'area analogica come "Bellagio" che segna -11,5%, come lo spiega?**

C'è un motivo molto chiaro ed è a livello geografico perché Bellagio è molto caratteristica per la visita giornaliera ma acquistare in quella zona una abitazione è scomodo. Al contrario la fascia da Cernobbio a Menaggio è favorita dall'accesso all'autostrada e dalla facilità di connessione con Malpensa. Le due sponde, anche in base a esperienze di vendite recenti, hanno valori decisamente diversi.

**Quali sono le considerazioni sul mercato immobiliare di Como città?**

Ultimamente la zona di Villa Olmo ha acquisito molto più interesse rispetto a qualche anno fa in parte perché è stata rivalutata la Villadè è stato realizzato l'Hotel Hilton Lake Como e questo ha ulteriormente dato prestigio alla zona. Segnalano inoltre che c'è una ricerca per quanto riguarda gli appartamenti in case ristrutturate o costruzioni nuove, mentre c'è meno interesse per gli immobili degli anni '60, '70, e '80 ritenuti meno attraenti rispetto al nuovo e all'antico ristrutturato o da ristrutturare. In città sono ricercate le case dell'800 e dei primi '900 oppure le nuove costruzioni.

**Di quale pubblico, clientela si sta parlando? Comaschi, stranieri, frontalieri?**

Si tratta di un insieme di persone molto vario. A Como acquistano i frontalieri, giovani o coppie che per qualche tempo hanno affittato e in seguito decidono di fermarsi e comprare casa, ma sono numerosi anche gli stranieri che scelgono Como anche per trasferirsi e non solo con l'idea di trascorrere le vacanze. Un fenomeno che fino a poco tempo fa era riservato ad alcune zone del lago e che ora vale anche per la città.

**Come lo si spiega?**

Con la crescita esponenziale e anche un po' sorprendente del turismo da tre, quattro anni a questa parte. Non si tratta di clienti che poco comprano immobili ma di un fiume di persone in visita. Un fenomeno davvero consistente e in parte poco comprensibile vista la modesta valorizzazione delle



Mauro Delli Quadri

attrattive culturali. Quello che muove il fascino del lago e anche questo elemento è un poco paradossale eppure il turismo non si arresta e questo provoca interesse anche per il mercato immobiliare.

**I dati relativi alle transazioni per la Città Murata segnalano però un mercato piuttosto fermo, è così?**

No, è un caso e il dato non ha una valenza importante perché magari non si sono chiuse nel 2018 trattative che però sono state avviate o in corso e si è rogitato l'anno successivo. Al contrario il centro storico attira sempre e anche all'interno delle mura bisogna distinguere. Per esempio via Giovio e la parte verso Porta Torre sono meno interessanti della parte verso piazza Volta perché piace di più la posizione verso il lago rispetto al centro.

**In generale il rapporto Omi annuncia che la crisi degli anni passati è tramontata e la tendenza oggi è verso il miglioramento del mercato, è vero? Lo conferma sicuramente.**

Lo conferma sicuramente.

**Sedovess commettere su una zona di Como città, quale sceglierebbe?**

Borgo Vico vecchia. Non capiamo perché a Como non ha avuto il riscontro che avrebbe dovuto avere dato che si trova molto vicina al lago e al centro, si è subito in via Rubini e piazza Volta, è servita perché la stazione ferroviaria è vicinissima, come anche il supermercato al lago, eppure non è ancora sufficientemente richiesta per le potenzialità che ha, né valorizzata come dovrebbe. Se dovessi consigliare di ristrutturare o acquistare, direi di considerare che in quell'area i prezzi sono ancora interessanti.

M. Gls.

## **VILLA GALLIA**

# **Salute, il convegno della Cisl dei laghi**

Oggi, a partire dalle 9, a Villa Gallia (via Borgovico 148), si tiene il convegno dal titolo “Como in salute”, organizzato dalla Cisl dei laghi assieme alle sue categorie Fnp (Federazione nazionale pensionati), Fp (Funzione pubblica) e Cisl Medici. Il sindacato vuole fare il punto sulle priorità per la provincia di Como incontrando i referenti delle aziende sanitarie.

**LA PROVINCIA**

LUNEDÌ 24 GIUGNO 2019

## GALLARATE MALPENSA

**SOLBIATE ARNO** - Sarà celebrato domani mattina alle 10.30 nella chiesa parrocchiale di San Maurizio il funerale della bimba morta sabato 15 giugno dopo tre giorni di agonia all'ospedale di Bergamo. La morte della piccola L.B. ha scosso la

### Domani funerale della bimba

comunità della parrocchia di San Maurizio che i genitori frequentano facendo i volontari. Una tragedia immensa, come l'ha definita il parroco don Paolo Croci fin dai primi istanti al

fianco della madre e del padre. Erano da poco passate le 21 di mercoledì 12 giugno quando la bambina stava facendo il bagno; prima di andare a dormire perse i sensi. La portarono al-

l'ospedale di Bergamo dove rimase attaccata alle macchine per tre giorni. Per poi spirare. L'ultimo gesto di massimo amore da parte dei genitori: la donazione degli organi. Tutta Solbiate Arno piange la piccolina.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



CONFRONTO PUBBLICO

### È sfida tra Lega e Pd sul futuro della sanità

**CASORATE SEMPIONE** - La serata sul futuro della sanità pubblica è risultata quello che voleva essere nell'intento dell'assessore ai Servizi Pubblici Fausta Battaglia (nella foto): un momento di informazione. Basti pensare alla notizia relativa al fatto che la chiusura della Pediatria di Gallarate sarà solo temporanea. Un successo forse ottenuto perché, come dichiarato con una battuta dal consigliere regionale Samuele Astuti: «Arriviamo da una campagna elettorale e manca almeno un anno alla prossima».

Così, pur rimanendo distanti nelle proprie posizioni, il presidente della commissione regionale Salute e Politiche Sociali, Emanuele Monti, e il componente della stessa, il già citato Astuti, hanno potuto confrontarsi sul tema e mostrare vedute distanti. Lo hanno fatto perfino nella scelta del lessico, un ospedale di Gallarate e Busto Arsizio definito «nuovo» dall'esponente leghista. «Unico» dall'ex sindaco di Malnate. Il confronto è risultato godibile perché, partendo da dati concreti, i due sfidanti hanno potuto sviscerare i propri punti di vista. Ecco che quindi i posti che garantirà la realtà che accorperà gli attuali due nosocomi diventano per Monti: «Parte di quel surplus che la Regione deve cercare di diminuire, un'assistenza più efficiente costringe a periodi di degenza minori e limita i costi». Per Astuti diventa invece una preoccupazione relativa al fatto che già ora non sono sfruttati, causa carenza di personale, tutti i posti in dotazione. Ad allarmare l'esponente Pd ci sono anche i circa 110mila accessi stimati che confluiranno nella futura struttura. E qui le posizioni dei due convergono sul fatto che il dato da erodere è quel 61% di accessi impropri al Pronto Soccorso. Due gli scenari delineati: un numero Areu disponibile h24 che indirizzi solo i reali bisogni di accertamenti, un test effettuato in un distretto di Milano racconta dell'efficienza di questa soluzione, e maggiore attenzione alla medicina del territorio che funzioni da filtro.

Mattia Boria

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# «Siamo a 3mila firme»

**OSPEDALE DA SALVARE** Il gioco dell'oca in centro rilancia la petizione

**GALLARATE** - «Il conto preciso non l'abbiamo ancora fatto ma ormai siamo intorno a tremila firme». A parlare è Cinzia Colombo, una delle promotrici del Comitato per il diritto alla salute del Varesotto. Nei giorni scorsi la petizione contro l'ospedale unico è andata avanti con successo. Lo dimostrano le cifre (almeno un centinaio le sottoscrizioni raccolte solo sabato) e soprattutto l'attenzione della gente che l'altro pomeriggio è stata attirata in piazza Libertà da un gioco dell'oca speciale, quello sulla sanità pubblica. Un modo divertente per discutere di un tema molto serio, messo nero su bianco dal comitato in una frase: «Chiudono gli ospedali di Gallarate e Busto Arsizio per fare un ospedale unico: spesa di centinaia di milioni di euro e 150 posti letto in meno».

#### Visione prospettica

La manifestazione del comitato arriva all'indomani delle parole del direttore generale dell'Asst Valle Olona Eugenio Porfido che ha ribadito - nell'intervista a *La Prealpina* del 18 giugno - che non si torna indietro. Lo aveva detto sin dal suo insediamento e lo ha ripetuto, aggiungendo che la nuova opera potrà dare benefici a tutto il territorio se ci sarà la volontà di «cambiare mentalità» e di avere una «visione prospettica». Se ognuno vorrà difendere il proprio orticello, invece, non si potranno fare quei passi avanti che la sanità



**Il gioco dell'oca sulla sanità pubblica è stato portato in piazza dal comitato. «La vittoria sarebbe rappresentata dalla cancellazione del progetto di ospedale unico, con la decisione di investire seriamente sui nosocomi esistenti, sulla struttura ma anche sul personale». Ma la direzione dell'Asst la pensa diversamente**

moderna impone. Un discorso che Gallarate fatica a recepire. Il Sant'Antonio Abate continua a sentirsi bersagliato e -

«Centinaia di milioni di spesa e 150 posti in meno»

nonostante le rassicurazioni del dg sull'apertura (a settembre) delle nuove sale operatorie, del riavvio dei



lavori al terzo piano per la Chirurgia e della proroga di apertura di Pediatria fino alla fine di luglio - teme di finire stritolato nella riorganizzazione dei reparti e dei servizi del futuro ospedale unico.

#### Informati-demoralizzati

«La gente ormai è informata - sottolinea Colombo - e, proprio per questo, molto demoralizzata. Teme di perdere un ospedale che è ritenuto da tutti un punto di riferimento. Ci sono problemi strutturali,

questo è evidente, ma il personale è valido. Su tale concetto tutti concordano. Per questo sono disposti a firmare per sal-

«Si teme per il Sant'Antonio Abate»

varlo». Manca, insomma, quel cambio di visione che invece auspica il direttore generale quando

dice: «Non c'è un ospedale da salvare ma un nuovo ospedale da costruire». Il gioco dell'oca è diventato, allora, un modo ironico per mettere il dito nella piaga di una progettualità molto discussa, finita persino nel mirino degli inquirenti dopo alcune rivelazioni che gettavano oscure ombre sul piano d'intervento che comporta un investimento stimato dalla Regione in 350 milioni di euro.

#### Contraddizione dei soldi

Di fronte a queste cifre il comitato insiste con il solito refrain. Lo farà fino alla noia perché, afferma Colombo, «è questo che ci dicono i cittadini». Il ragionamento è questo: «Se ci sono così tanti soldi perché non vengono usati per migliorare le strutture esistenti?». Alla domanda hanno già risposto in più occasioni i vertici ospedalieri facendo notare che un conto è investire in nuovi ambienti, un altro è cercare di rimettere in sesto ciò che già esiste. Nonostante questo, sono previsti fondi anche per le strutture attuali proprio perché devono passare ancora alcuni anni prima di vedere realizzato l'ospedale unico. «Anche questa è una contraddizione - conclude Colombo - perché mettere soldi se tra qualche anno quegli ospedali saranno abbandonati?». Dell'argomento - si continuerà a discuterne. Ancora per molto.

Silvestro Pascarella

© RIPRODUZIONE RISERVATA