

ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

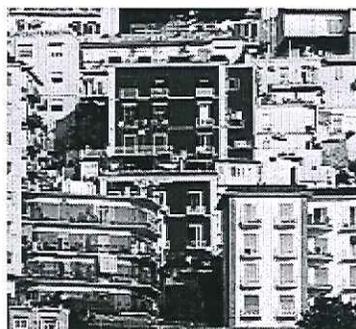
14 – 31 dicembre 2015

Acquisto della casa, ora c'è il leasing per gli under 35

La manovra

I giovani possono chiedere alla banca di acquistare un immobile e riscattarlo come si fa con l'auto

Sale da subito, dal 2016, la no tax area per le pensioni, che non verranno ridotte se l'inflazione va sotto zero. Arriva poi la possibilità di acquistare una casa in leasing, come per l'auto, ma con sconti decisi per i giovani under 35. Scatta poi la rottamazione per i camper, la riforma dei promotori finanziari, un nuovo fondo di tutela dei risparmiatori e infine la possibilità di usufruire dell'ecobonus – cioè di uno sconto fiscale del 65% della spesa fatta – anche per l'acquisto di dispositivi che con-



Novità nella manovra sulle case

sentano di controllare a distanza riscaldamento, scaldacqua e climatizzatori.

La Legge di stabilità si arricchisce di altre novità. Il governo ha affrontato il capitolo previdenza con tre misure molto attese. La prima riguarda la no tax area dei pensionati over 75 che sale a 8.000 euro già nel 2016. È

un intervento che riguarda 6 milioni di persone. Ma altre novità riguardano le indicizzazioni. Si blocca il calo in caso di inflazione sottozero ma vengono sterilizzati sul 2015 anche gli effetti della crescita dei prezzi minore al previsto.

Dagli anziani ai giovani: si passa al capitolo casa, o meglio «prima casa». La novità si chiama leasing immobiliare. Come con l'auto l'utilizzatore può chiedere a una banca o a un istituto finanziario di acquistare un immobile. Ma anche di farlo costruire secondo i propri desiderata. In base al contratto e al valore si paga un canone annuale e alla fine si può riscattare l'immobile a un prezzo prefissato (scontando il canone versato). Il meccanismo viene regolamentato nel dettaglio: in caso di difficoltà il canone, per una volta, può essere bloccato dodici mesi. Se alla fine del contratto l'immobile non viene rilasciato scattano le procedure di sfratto. Per gli under 35 con redditi sotto i 55.000 euro, poi, il canone non può superare gli 8 mila euro l'anno e il riscatto finale si deve fermare a quota 20.000 euro.

Fusione delle Camere di Commercio Taborelli: «Noi con Lecco e Monza»

■ Alla fine il pressing di Como su Lecco ha funzionato. C'è stato infatti ieri a Lariofiere il primo incontro fra il gruppo di lavoro della Camera di Commercio di Como coi colleghi lecchesi, primo passo per trattare la fusione dei due enti che, assicura il presidente della Camera di Como Ambrogio Taborelli che ha guidato la propria delegazione, sono «decisi a costruire un'alleanza anche con Monza».

«Ci siamo trovati tutti d'accordo - assicura Taborelli - sulla necessità di lavorare per raggiungere una fusione a tre, con Lecco e Monza».

Parole che contraddicono quanto dichiarato in un incontro con la stampa a Lecco poche ore prima dal presidente di Confindustria Lecco Sondrio Giovanni Maggi, presente all'incontro in Lariofiere, favorevole all'unione con Como e Sondrio ma non con Monza.

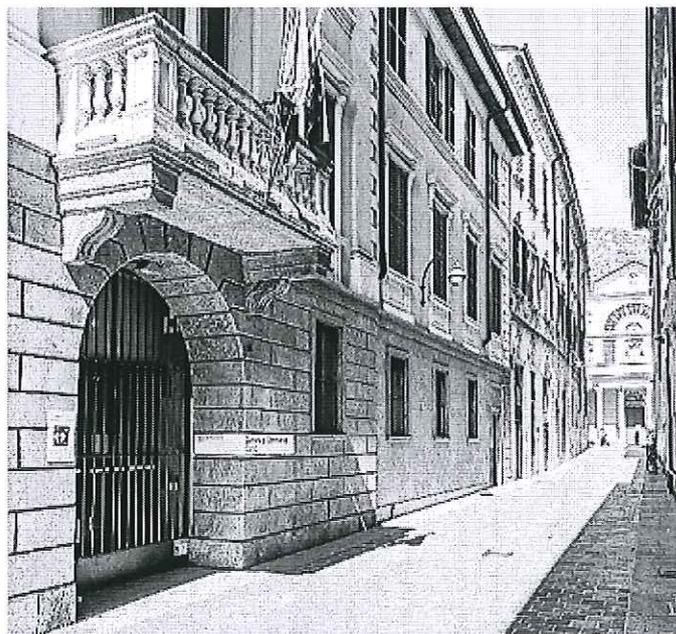
Taborelli smentisce anche qualche rumor secondo cui per ora restano senza risposta i ripetuti inviti a Monza per aprire almeno un dialogo. «Non è vero - afferma Taborelli - non ho nessuna impressione di ostracismo da parte di Monza la quale, peraltro, forse ha bisogno di più tempo per trovare una soluzione condivisa. Ricordo - aggiunge - che la prima proposta di dar vita a una nuova Camera di Commercio che riassume

un'idea di Grande Brianza è arrivata da Monza».

Se Lecco e Como si uniscono con Monza nascerà, dice Taborelli, la seconda Camera di Commercio della Lombardia «e Monza non può restare insensibile a questa ipotesi». Monza però è oggetto delle lusinghe dell'ente camerale di Milano, che la vorrebbe con sé insieme a Lodi, per formare quella che diventerebbe la prima Camera di Commercio d'Europa.

Pronta la risposta di Taborelli: «Comunque - afferma - non c'è una gara a chi diventa più grande. Noi tutti cerchiamo di aiutare le aziende che avrebbero più beneficio da una Camera a loro più vicina», e non tanto in senso logistico. Stabilire dove avrà sede il nuovo ente sarà un altro punto centrale della non facile negoziazione. Taborelli nega anche che il patto di alternanza fra Confcommercio (che con Carlo Sangalli guida ora la Camera milanese) e Confindustria (che dovrebbe subentrare nella prossima presidenza) avrà effetti nella fusione con Milano, visto che già Confindustria Monza è confluita in Assolombarda. «Nessuna attrazione da canto delle sirene - dice - solo scelte autonome». L'incontro si è chiuso con l'impegno a rivedersi presto con invito rivolto anche a Monza.

M. Del.



La sede della Camera di Commercio di Como



Ambrogio Taborelli



Giovanni Maggi

Mercato immobiliare in ripresa

Prime case sul lago, prezzi sempre molto alti

Mercato immobiliare in ripresa, sul Lario. E quotazioni delle case in rialzo. La provincia di Como sembra non risentire dei problemi che, ormai da anni, contrassegnano un segmento pur sempre fondamentale dell'economia nazionale e locale.

I dati relativi ai primi 6 mesi del 2015, analizzati dall'ufficio studi della Gabetti, parlano di una situazione tutto sommato positiva, quantomeno per ciò che riguarda il territorio lariano.

A Como e provincia le compravendite di prime case sono cre-

8,9%

Ripresa

A Como e provincia le compravendite di prime case sono cresciute, da gennaio a luglio di quest'anno, dell'8,9%. Un trend che ha di fatto ribaltato il segno negativo fatto segnare durante tutto il 2014 (-1,4%)

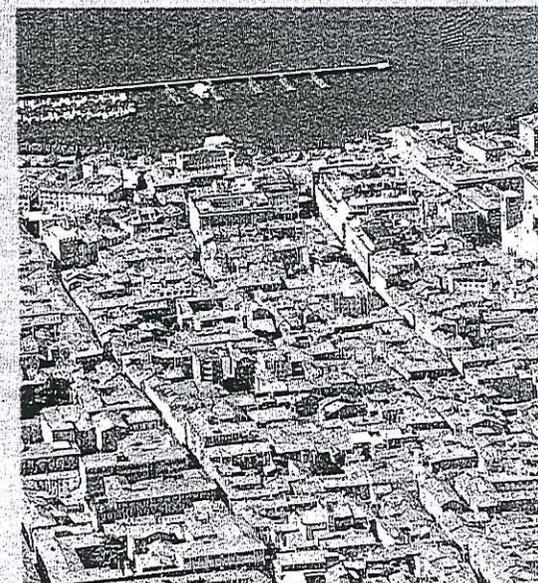
sciute, da gennaio a luglio, dell'8,9%. Un trend che ha ribaltato il segno negativo dell'anno precedente (-1,4%).

Particolarmente significativo il dato di Como città, dove si è registrato addirittura un +18,8%.

Il capoluogo mantiene pure quotazioni immobiliari elevate, che si attestano mediamente tra i 4mila e i 5mila euro al metro quadrato per le case fronte lago, con prezzi anche superiori in edifici di pregio. Nelle zone interne della città si va invece dai 1.900 ai 3.400 euro al metro quadrato.

E proprio nelle zone periferiche si scontano le maggiori difficoltà a tenere vivo il mercato delle compravendite immobiliari.

Oltre a Como, volano in maniera identica le quotazioni immobiliari di Cernobbio, con prezzi per le case fronte lago dai 4.300 ai 5mila euro. Anche Carate Urio, Moltrasio e Laglio mantengono valori elevati, compresi tra i 3.600 e i 4.500 euro al metro quadrato per gli edifici affacciati sul primo bacino del Lago, mentre si scende a 1.600/2.700 al euro per le zone interne.



Le case del centro storico di Como mantengono valori alti

«Il 2016 per il mattone sarà l'anno della ripresa»

Più risorse

Dopo otto anni di crisi e segno meno, secondo le stime dell'Associazione costruttori, ci sarà una crescita dell'1%

Dopo otto anni di crisi l'edilizia vede nel 2016 l'anno della ripresa. Le stime del centro studi dell'Ance – Associazione nazionale costruttori edili – volgono al bello anche grazie al pacchetto di misure fiscali favorevoli alla casa e alla ripresa degli investimenti pubblici in infrastrutture.



L'Ance è ottimista: dopo otto anni di crisi si vede la luce

La manovra, secondo l'Ance, porterà nel 2016 un più risorse per circa 2 miliardi di euro, pari a una crescita in termini reali del 6% rispetto al 2015. Un clima favorevole che porterà per la prima volta dall'inizio della crisi nel 2008, gli investimenti in costruzioni in terreno positivo. Si passerà da un -1,3% di quest'anno a un +1% nel 2016. Finalmente dopo anni di tagli alle risorse per le opere pubbliche (dal 2008 al 2015 la stima Ance è di -42,6%) nell'attuale Legge di stabilità «si registra un incremento del 4,5% in termini reali delle risorse che

verranno iscritte nel Bilancio dello Stato» afferma l'Ance. Non stupisce quindi il «voto estremamente positivo» datole dal presidente Claudio De Albertis. Per il 2016, la legge di Bilancio, si è dimostrata particolarmente amica verso la casa, a cominciare dall'eliminazione della Tasi sulla prima abitazione, proseguendo con la proroga delle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni e l'efficienza energetica, prevedendo ex novo una detrazione Irpef pari al 50% dell'Iva dovuta sull'acquisto di abitazioni in classe energetica A o B ce-

dute dalle imprese costruttrici. Se il mercato della casa nel 2015 è tornato a crescere (+5,3%) favorito da un calo dei prezzi che hanno reso più accessibili gli immobili, la svolta, secondo l'Ance, si avrà nel 2016 quando – in un quadro dei prezzi stabili o in lieve calo – le compravendite saliranno del 13,5%. Nel 2017 infine l'Ance prevede una ripresa moderata dei prezzi con aumenti attesi nell'ordine dell'1,6%.

In numeri assoluti l'anno 2015 si chiuderà con 440 mila transazioni e nel 2016 queste saliranno a 500 mila unità.

Focus Casa

I nuovi strumenti finanziari

Mattone & finanza

Il rendimento di un immobile non scende mai sotto il 4,6%

La case rende. Più di un titolo finanziario e più di un affitto, i conti sono stati fatti sulle abitazioni delle principali città capoluogo e il dato emerso è categorico: il mattone rende in media mal meno del 4,6% l'anno. Nel primo semestre del 2015 l'analisi dei rendimenti

delle abitazioni nelle principali città italiane ci dice che il rendimento annuo lordo nelle grandi città italiane si è attestato fra un minimo del 3,7% e un valore massimo del 5,9%. L'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa ha messo a confronto le dinamiche di crescita

dei prezzi degli immobili, dei canoni di locazione e dei rendimenti, nel periodo che va dal 2004 al primo semestre 2015. L'analisi è stata effettuata nelle grandi città italiane. La curva dei prezzi è stata calcolata facendo riferimento alle variazioni degli immobili per

quanto riguarda il compravenduto della tipologia "medio usato" e i canoni di locazione nel tempo è stato elaborato sul bilocale. Tra le grandi città quelle che hanno il rendimento annuo lordo da locazione più elevato sono Verona (5,7%) e Palermo (5,3%).

Affitto e leasing Ecco i nuovi bonus per comprare casa

Novità sotto il tetto. Uno sconto Irpef del 20% per chi acquista e poi affitta: è la prima agevolazione del 2016

COMO
SIMONE CASIRAGHI

Il 2016 parte con due novità importanti per chi vuole acquistare casa il prossimo anno per abitarla oppure, da piccolo investitore, vuole guardare all'immobile come forma finanziaria da mettere a reddito. Nel primo caso è entrato in vigore, con la pubblicazione ufficiale del regolamento d'attuazione della legge, il cosiddetto bonus fiscale per chi acquista nuove case e le affitta a canone agevolato per almeno 8 anni «nella linea di incentivazione - spiega il decreto - del mercato immobiliare e dell'affitto». Nel secondo caso, invece, con la legge di Stabilità entra in vigore la nuova formula del leasing immobiliare, un contratto che, esattamente come per le automobili, una volta scaduto chi lo ha sottoscritto potrà decidere se rinnovare il contratto di leasing, riscattare l'immobile (quindi decide di acquistarlo), diventandone il proprietario, versando il residuo del valore della casa, detratti i canoni già pagati oppure, ultima possibilità, potrà decidere di abbandonare l'immobile e quindi lasciarlo alla società di leasing o alla banca (vedi articolo nella pagina a fianco).

Tornando alle agevolazioni per chi vuole acquistare casa per poi affittarla, questa formula prevede la possibilità di dedurre dal proprio reddito imponibile

Irpef il 20% del prezzo di acquisto della casa fino a un massimo del valore dell'immobile di 300mila euro. Lo stesso calcolo per la deduzione Irpef del 20% può essere fatto anche sugli interessi passivi dipendenti da mutui sottoscritti proprio per l'acquisto delle unità immobiliari.

Le regole e come funziona

Il meccanismo è semplice. In sintesi: un privato acquista, ma solo direttamente dal costruttore, un immobile nuovo o pesantemente ristrutturato, che rientri nelle classi energetiche A o B, impegnandosi poi ad affittarlo a canone concordato di quello di mercato per almeno otto anni. L'agevolazione consiste in uno

La nuova misura aiuterà anche le imprese a ridurre gli immobili rimasti invenduti

sconto Irpef: la deduzione del 20% del prezzo di acquisto dell'immobile dal costo fino a un massimo di 300mila euro, da spalmare su otto anni. Fatti due semplici calcoli si tratta di circa 7.500 euro all'anno, 60mila euro in tutto. Ancora più in dettaglio l'indicazione della deduzione va indicata nel modello 730 del 2015, il campo per segnare questa deduzione fiscale è nella Sezione 2, Rigo E32, invece nel Modello Unico 2015 Persone Fisiche è nella Sezione II, Rigo RP32.

La piena attuazione del beneficio comporta anche l'entrata in vigore delle sue piene regole. Il bonus fiscale - sotto forma di deduzione dal proprio reddito - è previsto per esempio per chi acquista un immobile tra il 1 gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017 da destinare ad uso residenziale. Inoltre stessa agevolazione per chi compra un appartamento o un'abitazione per poi destinarlo al mercato degli affitti.

La casa può essere di nuova costruzione o ristrutturata, ceduta da cooperative o da imprese di costruzione o il risultato di una ristrutturazione edilizia: l'agevolazione fiscale consente di dedurre dal reddito complessivo il 20% del costo di acquisto dell'immobile.

Con un limite: la spesa massima sottoposta al beneficio non supera i 300.000 euro e le agevo-



Quando l'affitto fa comprare casa

La villetta			
Acquisto	Valore catastale	Imposte sull'acquisto	Spesa totale
300.000 euro	150.000 euro	13.600 euro	315.600 euro
Con l'agevolazione acquisto-affitto		Senza agevolazione acquisto-affitto	
Sconto fiscale sull'acquisto 60.000 euro (deduzione dal reddito di 7.500 euro all'anno)		Tassa (cedolare) su affitto libero da 1.200 euro al mese (14.400 euro l'anno): 21% = 3.024 euro	
Tassa (cedolare) su affitto concordato da 600 euro al mese (7.200 euro l'anno): 10% = 720 euro		Affitto netto 11.375 euro cui vengono sottratte spese condominiali (1.000 euro) e Imu (1.500 euro), arrivando a 8.875	
Affitto netto 6.480 + 3.075 (deduzione di 7.500 euro da reddito con aliquota marginale del 41%) = 9.555 cui vengono sottratte spese condominiali (1.000 euro) e Imu (1.500 euro), arrivando a 7.055 euro		Reddittività netta annua 2,81%	
Reddittività netta annua 2,23%			

lazioni fiscali spettano a persone fisiche (sono quindi escluse le attività commerciali) che comprano un immobile residenziale o ne costruiscono uno su un'area edificabile su cui è stato riconosciuto il diritto di costruire o già in possesso del contribuente prima dell'inizio dei lavori. Inoltre, la deduzione del 20% deve essere suddivisa in otto quote di pari importo annuali a partire dal periodo d'imposta della sti-

pula del contratto di locazione e non può essere cumulata con altre agevolazioni fiscali.

I vantaggi del bonus

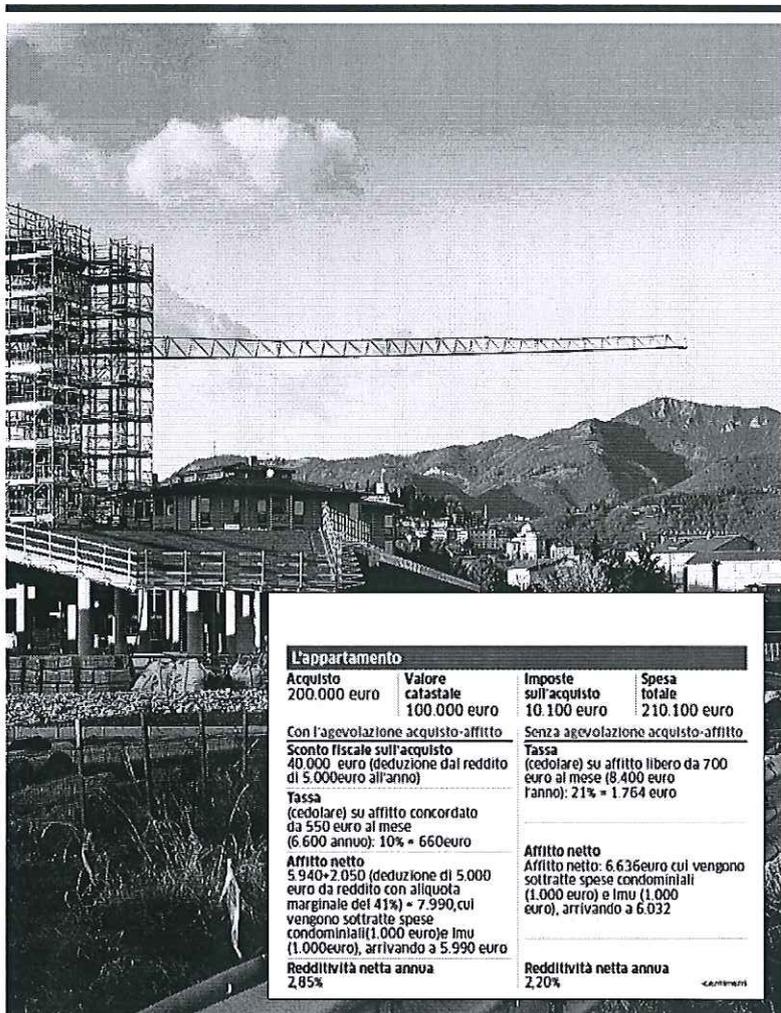
Per ottenere l'agevolazione fiscale il contribuente deve affittare l'immobile con un contratto a canone concordato per almeno 8 anni continuativi, entro sei mesi dal termine dei lavori o dall'acquisto. Se il contratto di locazione si chiude prima degli

otto anni, per cause non imputabili al proprietario dell'abitazione, si può continuare a godere del bonus fiscale a condizione che venga stipulato un altro contratto entro un anno dalla conclusione di quello precedente.

Ultimo dettaglio: l'immobile non può essere classificato, all'interno delle classi energetiche A e B, nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 le abitazioni cioè definite signorili o di lusso.



Sospendere il canone leasing
Come per il mutuo, chi ha difficoltà economiche
a pagare la rata, ha la possibilità di richiedere
una sospensione del canone non più di una volta
e per un periodo mai superiore a 12 mesi.



L'appartamento			
Acquisto 200.000 euro	Valore catastale 100.000 euro	Imposte sull'acquisto 10.100 euro	Spesa totale 210.100 euro
Con l'agevolazione acquisto-affitto Sconto fiscale sull'acquisto 40.000 euro (deduzione dal reddito di 5.000 euro all'anno)		Senza agevolazione acquisto-affitto Tassa (cedolare) su affitto libero da 700 euro al mese (8.400 euro l'anno): 21% = 1.764 euro	
Tassa (cedolare) su affitto concordato da 550 euro al mese (6.600 euro annuo): 10% = 660 euro		Affitto netto Affitto netto: 6.636 euro cui vengono sottratte spese condominiali (1.000 euro) e Imu (1.000 euro), arrivando a 6.032	
Affitto netto 5.940 + 2.050 (deduzione di 5.000 euro da reddito con aliquota marginale del 41%) = 7.990, cui vengono sottratte spese condominiali (1.000 euro) e Imu (1.000 euro), arrivando a 5.990 euro		Reddittività netta annua 2,85%	
Reddittività netta annua 2,85%		Reddittività netta annua 2,20%	

La detrazione Irpef

19%
Il primo
sconto fiscale
è la detrazione
sui redditi Irpef
per la prima casa

Imposte fisse e scontate

50
Previste anche
imposta di registro
all'1,5% e catastale
nella misura fissa
di 50 euro

L'anticipo possibile

15%
Può essere previsto
una sorta di maxi
canone anticipato
fino al 15%
dell'operazione

Efficienza energetica e ristrutturazioni agli ultimi ecoincentivi

Anno nuovo, ecobonus e agevolazioni fiscali vecchie. Nella legge di Stabilità per il 2016, infatti, è stata confermata ancora per un anno, la triade dei bonus casa, vale a dire il bonus fiscale del 50% per le semplici ristrutturazioni edilizie; il bonus fiscale Irpef del 65% sulle spese di riqualificazione edilizia; il bonus per l'acquisto di arredi. Le tre misure

restano valide fino al 31 dicembre 2016. Alle tre agevolazioni si aggiunge poi anche il bonus mobili, quest'anno esteso alle giovani coppie sotto i 35 anni (anche solo di un membro) alle prese con l'acquisto della prima casa, e ai quali spetta un tetto agevolativo raddoppiato, pari a 20mila euro.

Insomma, anche per quest'anno dunque, sarà possibile

usufruire delle detrazioni al 65% e al 50% sui lavori di casa, sugli interventi per il miglioramento energetico degli edifici e sull'acquisto di arredi e grandi elettrodomestici.

Questo significa che, se non ci sarà stabilizzazione del credito d'imposta, a partire dal 2017 tutti i bonus si ridurranno al 36% e le spese massime ammesse alle agevolazioni verranno dimezzate.

Intanto, tutto rimane confermato, compresa la formula in vigore nel 2015 che resta dunque valida. In sintesi: l'ecobonus del 65% è stato esteso per tutti i lavori realizzati entro il 31 dicembre 2016. Consiste in una detrazione fiscale dall'Irpef o dall'Ires, ripartita in dieci

anni (vale a dire in 10 rate annuali), su una spesa massima di 100mila euro. Possono usufruire del credito d'imposta tutti i contribuenti, anche se titolari di reddito d'impresa, che possiedono l'immobile al centro dell'intervento per la riqualificazione energetica.

Da quest'anno, inoltre, il bonus è stato esteso agli ex Iapc che ristrutturano le case popolari. Complessivamente, gli interventi ammessi all'agevolazione fiscale nel dettaglio, riguardano: la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento; il miglioramento termico dell'edificio (coibentazioni, pavimenti, finestre, porte); l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua

calda; la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

Gli interventi potranno riguardare il singolo appartamento, ma anche le parti comuni degli immobili condominiali. Si potranno detrarre le spese riguardanti i lavori edili relativi all'intervento di risparmio energetico, le prestazioni professionali necessarie, le forniture e la posa in opera di materiali di coibentazione e di impianti di climatizzazione, nonché i costi della realizzazione delle opere murarie ad essi collegate.

Condizione da rispettare: l'ecobonus non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste, come ad esempio il

Canone e sconto Irpef per la prima abitazione

Leasing immobiliare. Entrerà in vigore a gennaio 2016 e consente di detrarre dai redditi fino a 8mila euro l'anno

Così si ottiene la detrazione



Una detrazione fiscale Irpef del 19% per un massimo di 8mila euro l'anno sui canoni periodici mensili e una detrazione di 20mila euro che va calcolata invece sul prezzo finale versato a titolo di riscatto. Parte da queste agevolazioni l'ultima importante novità nella famiglia degli strumenti finanziari per agevolare l'acquisto della prima casa. È la formula del leasing immobiliare e con questa ultima tipologia di contratto la casa viene paragonata a un'automobile. Il leasing immobiliare è stato introdotto dalla legge di Stabilità 2016, entra quindi in vigore con il prossimo 1° gennaio e l'applicazione di queste agevolazioni fiscali resterà valida fino al 31 dicembre 2020. La norma rivede quasi interamente la formula della "locazione finanziaria", ma ha valore esclusivamente per chi decide l'acquisto della prima abitazione, in tutti gli altri casi di compravendita, resta in vigore la normativa della "vecchia" locazione finanziaria.



Età inferiore a 34 anni

Chi decide di usufruire del leasing immobiliare non deve avere più di 34 anni. Per chi, invece, ha già compiuto più di 34 anni, la detrazione fiscale è dimezzata. Passa quindi a 4mila euro anche la detrazione sui canoni e 10mila euro quella sul riscatto.



Il limite di reddito

Scattano anche le nuove regole e i nuovi limiti di reddito per poter usufruire. Per sottoscrivere un contratto di leasing immobiliare, infatti, alla stipula del contratto occorre avere un reddito complessivo non superiore a 55mila euro.

appositi elenchi della Banca d'Italia. Una volta scaduto il contratto di leasing, esattamente come per le auto, chi lo ha sottoscritto potrà decidere se rinnovare il contratto di leasing, riscattare l'immobile (quindi decide di acquistarlo), diventandone il proprietario, versando il residuo del valore del bene, detratti i canoni già pagati oppure, ultima possibilità, potrà decidere di abbandonare l'immobile e quindi lasciarlo alla società di leasing o alla banca.

Le distinzioni di casa

Due le condizioni per poter applicare il leasing immobiliare. Primo, la casa è già costruita: in questo caso quando l'immobile è già di proprietà di chi concede il leasing o da questo viene acquistato su segnalazione del futuro utilizzatore al quale viene poi concesso in leasing. In questo caso, il fornitore è anche il proprietario dell'immobile.

Oppure, secondo, la casa è ancora da costruire: il contratto avrà una formula differente a seconda che l'appalto per la costruzione dell'immobile sia stipulato tra la banca o la società finanziaria e un'impresa o direttamente dal privato, proprietario finale, con l'impresa costruttrice. In entrambi i casi, leasing ed appalto restano forme contrattuali autonome. Come per il mutuo, chi ha difficoltà economiche a pagare la rata, ha la possibilità di richiedere una sospensione nel pagamento del canone in caso di cessazione del rapporto di lavoro. Se concesso, il diritto alla sospensione del pagamento può essere utilizzato non più di una volta e per un periodo mai superiore a 12 mesi.

bonus ristrutturazioni.

Conferma ufficiale anche per il bonus ristrutturazione, valido per gli interventi edilizi che non contemplano il miglioramento energetico. In questo caso la detrazione fiscale ammonta al 50% e può essere ammortizzata in dieci rate annuali su una cifra massima di 96 mila euro.

Possono beneficiare dell'agevolazione non solo i proprietari o i titolari di diritti reali sugli immobili per i quali si effettuano i lavori e che ne sostengono le spese, ma anche l'inquilino o il comodatario. Il credito d'imposta verrà erogato per gli interventi di manutenzione ordinaria, fatti sulle parti comuni di edificio residenziale.

«Sono 1.500 le case sfitte a Cantù» Il Pd: basta con le nuove costruzioni

Lo studio. «Numero più che sufficiente a coprire l'incremento di 3mila abitanti previsto dal Pgt»
La metà delle abitazioni non occupate ha più di 50 anni. Edificazioni a picco a partire dal 2006

CANTÙ

Che negli anni passati si sia costruito anche oltre il necessario, lo dicono i dati di oggi. A Cantù, le case sfitte, secondo un censimento del Pd con dati condivisi dall'ufficio urbanistica del Comune di Cantù - sono in una forbice compresa tra 1.200 e 1.500. «La metà di queste ha più di cinquant'anni», dice **Antonio Pagani**, capogruppo consiliare Pd.

E proprio le case costruite negli Anni Sessanta, a Cantù, sono la maggioranza: 3mila e 851 abitazioni, suddivise in 1.289 edifici. Segue il secondo dopoguerra: il periodo tra il 1946 e il 1960 ha visto spuntare 3mila e 288 mura domestiche. In tutto, a Cantù, le abitazioni residenziali sono 18mila e 618. E siccome sono 15mila e 559 le abitazioni occupate da persone residenti, con una sottrazione, Pd e uffici comunali hanno quindi constatato che 3.059 sono le abitazioni vuote o occupate da non residenti, uffici compresi. Per il Comune, la metà, si stima, sono abitazioni sfitte.

Il boom dal 2001 al 2005

Si scopre anche che nei quattro anni tra il 2001 e il 2005 si sono costruiti 1.347 appartamenti: più dell'intero decennio degli Anni Novanta (1.325). La frenata, dal 2006 in poi, è più che

evidente: 996 abitazioni. Un crollo del -26,05% che è sicuramente figlio anche della grande crisi arrivata dopo il 2008. E di una stagnazione del mercato immobiliare. Facile immaginare che sia questa dovuta, tra le altre cause, a un'offerta anche troppo diffusa di abitazioni. Per una popolazione che fatica a superare i 40mila abitanti.

Poche le aree edificabili

«Non c'è dubbio - la considerazione politica di Pagani - che quello delle case sfitte è un numero rilevante, più che sufficiente per coprire l'incremento previsto di abitanti, circa 3mila, indicato nel documento di piano del Pgt».

La tesi del capogruppo Pd è che non siano quindi necessarie nemmeno le nuove aree dove l'edificazione sarebbe possibile. Comunque, piuttosto limitate: il Comune non ha voluto, infatti, consumare molto altro suolo. A disposizione vi sono solo alcune aree, in zone già urbaniz-

■ ■ Il crollo del 26% è sicuramente figlio anche della crisi arrivata dopo il 2008

zate, che corrispondono a una percentuale tra lo 0,25% e l'1% dell'esistente, come afferma la relazione generale del documento di piano.

«Già da tempo - prosegue Pagani - quando il sindaco era **Tiziana Sala**, come Pd avevamo più volte dichiarato l'esigenza di arrivare a determinare il numero delle case sfitte per capire se fosse stato opportuno o meno costruire altre abitazioni. A una prima verifica era risultato che tantissime case vuote erano anche di recente costruzione. Adesso abbiamo una base per tutti i possibili confronti. Sarebbe interessante avere anche altri approfondimenti su questi dati».

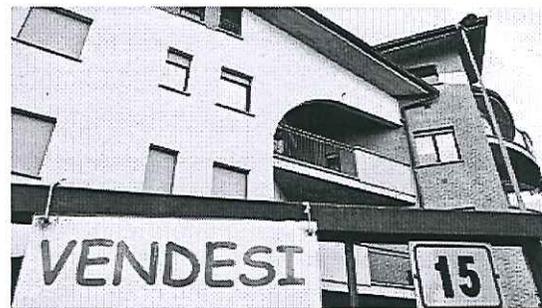
Un focus ulteriore che potrebbe fornire anche lo stesso Comune di Cantù.

Cartelli "vendesi" ovunque

Intanto la vasta disponibilità di immobili sembra essere sotto gli occhi di tutti. In ogni quartiere, dal centro alla periferia, sembrano maggiormente presenti più che in altri anni i cartelli fuori dai condomini, che indicano la volontà di vendere o di affittare. Le stesse richieste affollano le diverse agenzie immobiliari del territorio. Mentre l'edilizia non sembra essere pronta a ripartire. Tutta un'altra era. **C. Gal.**



Case in costruzione in via Ettore Brambilla a Cantù



Case in vendita in via IV Novembre, sempre in città

Tragedia sul Bernina, muore coppia

Valmalenco. Lui 46 anni di Alzate, lei 43 di Lecco: deceduti dopo un volo di 150 metri. Partiti domenica, ritrovati ieri i corpi dei due alpinisti a 3.400 metri di quota nella zona del canalone Folatti. Erano in cordata e forse sono scivolati

VALMALENCO

PAOLO GIARRIZZO

Sono morti insieme, dopo un volo di circa 150 metri, mentre si stavano arrampicando lungo il versante sud del Pizzo Bernina, procedendo in cordata. I due alpinisti - **Marcella Bonfanti**, impiegata lecchese di 43 anni, e **Gian Angelo Franchina**, imprenditore edile di 46 anni di Alzate Brianza - erano partiti domenica 20 dicembre diretti in Valtellina per affrontare l'ascensione che avevano in programma lungo il canalone Folatti. Ma non hanno mai fatto rientro a casa e così, ieri mattina, i familiari preoccupati hanno dato allarme.

Le ricerche

Le ricerche sono scattate poco dopo le 11. Sono stati mobilitati la centrale operativa del 118, gli uomini del soccorso alpino, in particolare la stazione della Valmalenco della VII delegazione Valtellina-Valchiavenna e gli uomini del Sagf della Guardia di Finanza. Per cercare di facilitare le operazioni è stato fatto alzare in volo anche un elicottero che ha sorvolato a lungo il Pizzo Bernina, sia il versante sondriese che il versante svizzero della montagna.

E, allo stesso tempo, i carabinieri hanno perlustrato tutta la zona di Campo Moro per vedere se riuscivano a localizzare l'auto sulla quale erano partiti i due alpinisti.

L'auto è stata trovata in poco tempo dai militari e questo ha indirizzato le ricerche nella giusta direzione. Il mezzo, infatti, era vicino al punto in cui partono i sentieri e i percorsi per le diverse arrampicate che si possono fare nella zona. I due cadaveri sono stati trovati in tarda

mattina dagli operatori e tecnici che erano sull'elicottero. Le operazioni di recupero, però, sin dal primo momento si sono rivelate particolarmente difficili e impegnative. I due corpi, infatti, si trovavano a circa 3400 metri di quota, in una zona che non poteva essere raggiunta con l'elicottero. Di conseguenza i due sfortunati alpinisti non potevano essere recuperati per mezzo del verricello.

Gli operatori da terra

L'unica soluzione possibile, quindi è stata quella di fare intervenire le squadre da terra di tecnici del Cnsas (Corpo nazionale soccorso alpino e speleologico), trasportate in quota dall'elicottero.

I tecnici sono stati trasportati quasi in cima al canalone, in una posizione di circa 300 metri più alta rispetto al punto in cui si trovavano i cadaveri dei due alpinisti precipitati. Per raggiungere i corpi, così, i tecnici si

■ Non è stato possibile usare l'elicottero per recuperare i due corpi

■ Sono in corso gli accertamenti per verificare le cause della tragedia

sono dovuti calare per tutti i 300 metri, in una zona particolarmente difficile e impegnativa, in un'area soggetta a scariche di ghiaccio, neve e pietre.

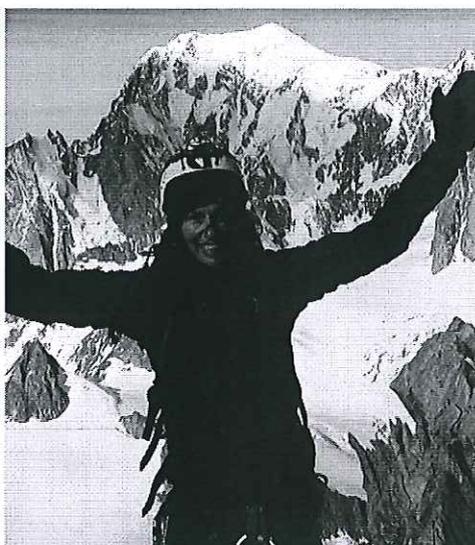
Hanno quindi trasferito i corpi più in basso, fino alle pendici del canalone, dove l'elicottero ha potuto effettuare il recupero, con il supporto del tecnico di elisoccorso. Per i rilievi è intervenuta la squadra del Sagf della Guardia di Finanza. L'intervento è terminato poco prima che sopraggiungesse il buio, poco dopo le 16 e 30.

Gli accertamenti

I due corpi sono stati così trasportati all'ospedale di Sondrio a disposizione dell'autorità giudiziaria.

In queste ore il sostituto procuratore di turno dovrà decidere se disporre o meno l'autopsia sui due cadaveri e se fare effettuare accertamenti tecnici sull'attrezzatura che i due alpinisti stavano usando per la loro arrampicata. Al momento, infatti, non è stato ancora possibile accertare quali siano state le cause che hanno provocato questa nuova tragedia sulle montagne della Valtellina. E non è escluso che oggi venga fatto un sopralluogo in quota.

Il canalone Folatti - sottolineano gli addetti ai lavori - si tratta di un percorso noto ai tanti appassionati della montagna, ma particolarmente impegnativo, soprattutto in questo periodo dell'anno, caratterizzato dalla presenza di neve e ghiaccio, con una forte escursione termica e la possibilità che si staccino scariche di neve o di sassi. A quanto si è appreso, però, sembra che i due alpinisti avessero comunque superato la parte più rischiosa della parete.



Marcella Bonfanti, 43 anni, grande appassionata di montagna



Gian Angelo Franchina, 46 anni

Il dolore dei colleghi edili «Era attivo e appassionato»

COMO

«Una persona sociale, disponibile e collaborativa. Ho un buon ricordo di Gian Angelo e mi dispiace che sia mancato».

Il tragico passaparola, ieri, è passato anche attraverso i cellulari degli amici di Ance Como, l'associazione dei costruttori edili. E tra chi è rimasto di gelo c'è anche il presidente, **Luca Guffanti**. «Ho un ricordo di lui positivo -

continua - non lo vedo da un po' di anni. Eravamo insieme in consiglio nel gruppo giovani. I miei ricordi risalgono agli anni tra il 2007 e il 2008. La notizia della sua morte è girata, qui in Ance».

Si riesce ad aggiungere poco altro, a poche ore dalla morte dell'alpinista. E' quasi senza parole il past president di Ance Como, **Valentino Carboncini**. «L'ho conosciuto poco ma mi piace molto -

dice Carboncini - Soltanto la sera prima, con gli altri di Ance, eravamo alla cena di Natale. E non potevamo pensare a quello che sarebbe capitato. Quello che è successo mi lascia esterrefatto».

Franchina scriveva anche alcuni articoli per la rivista dell'Ance: è a sua firma, ad esempio, un accurato report sul cantiere del Casinò di Campione d'Italia.

Nell'associazione di categoria aveva coordinato anche il gruppo di lavoro che si era occupato dei criteri di misurazione. Un impegno da socio molto attivo e appassionato. **C. Gal.**

«Una scalata studiata insieme Conosceva bene quel canalone»

Alzate Brianza

Parla Alex Torricini, rifugiata del Brioschi: «Mi dispiace tantissimo per lui e Marcella. Ai figli: «È dura, siate forti»

«Quell'ascensione è stata studiata a casa mia, qui, ad Alzate, nelle scorse sere». **Alex Torricini**, il rifugiata del Brioschi, Grigna Settentrionale, sopra Lecco, conosceva bene **Gian Angelo Franchina**. Ieri ha dato indicazioni precise alla famiglia sui luoghi della tragedia. Il percorso era stato pianificato con attenzione. Piano di riserva compreso.

«Parliamo di persone alleate: avrebbero valutato sul posto se ci sarebbero state o meno le condizioni per procedere», assicura Torricini. Gian Angelo, classe 1969, sportivo,

persona genuina, garbata, simpatica se non giovane, intelligente, appassionata di letture, per anni è stato titolare della ditta Edil Franchina di Arosio, il paese di cui era originario. Negli ultimi anni, lavorava in una ditta di bonifica di amianto nell'Erbese. Come dicono gli amici: ad Albavilla. Lascia due ragazze adolescenti, ancora minorenni, avute dall'ex moglie. Come imprenditore, è conosciuto per il suo passato impegno in Ance Como, l'associazione dei costruttori edili: un ruolo nel direttivo.

«Gian Angelo era una persona assolutamente sociale, vivace, di compagnia e sorridente. Sul Bernina, sono andati sul Canalone Folatti - dice Torricini - un canale non particolarmente tecnico. Almeno nella prima parte. L'ultima parte è



Operazioni di soccorso dell'elicottero in una foto d'archivio

un po' più ghiacciata. Era un punto che Gian Angelo conosceva bene. Era assolutamente in grado di superarlo. Di questa idea ne abbiamo parlato insieme. Lo reputavamo fattibile. Da quello che io posso sapere, con sé avevano tutto il materiale. Entrambi avevano le capacità psicofisiche per poterlo percorrere. Alle spalle avevano molte esperienze. L'uscita dal Canalone e il ritorno al ghiacciaio poteva avere delle difficoltà dalla parte opposta. Era quello l'unico dubbio».

L'uscita è iniziata molto presto. «Sono partiti da Alzate di notte - spiega Torricini - e sono arrivati alle prime luci dell'alba al ghiacciaio Scerscen. Da lì al canale è poco meno di un'ora. Può essere successo qualsiasi cosa. Sono incidenti che possono succedere quando si ha a che fare con la montagna. Mi spiace tantissimo. Marcella stava cominciando a conoscerla. Al Brioschi sa-

liva alla mattina molto presto e andava anche prima che arrivassi io. Io e Gian Angelo, insieme, abbiamo fatto anche scalate molto impegnative, come la Cassin sulla nord est al Badile, il giorno del suo compleanno».

Torricini ha anche scritto su

Facebook alcuni pensieri: «L'emozione di raggiungere una cima è come il ricordo: in breve tempo muta o si esaurisce, e così ti ritrovi a scalare un'altra montagna. Solo chi va in alto in questa vita, ciascuno a suo modo, vede, ascolta, sente e prova ciò che altri-

menti sarebbe inimmaginabile. Pochi giorni fa una cena a casa mia ad Alzate, tutti insieme a parlare di Bernina e di montagna con la voglia e la curiosità di vedere cosa c'è in alto. Ai figli: che possano ricordare, apprezzare e amare la loro passione per la montagna. Sarà dura ragazzi, molto dura, siate forti... mi dispiace tantissimo».

Christian Galimberti

L'addio a Meraviglia

«Un uomo del fare attento al prossimo»

I funerali. Folla ieri pomeriggio al santuario di Maccio per l'ultimo saluto al costruttore mancato a 54 anni
«Sergio, imprenditore vero, lascia un vuoto immenso»

ANDREA QUADRONI

Il santuario di Maccio di Villa Guardia conteneva a stento l'affetto e la commozione delle persone accorse ieri pomeriggio a ricordare Sergio Meraviglia, imprenditore di 54 anni, amministratore delegato della Meraviglia Spa di Bulgarograsso, impresa di costruzioni e immobiliare. Uomo capace di realizzare i suoi obiettivi, ha sempre avuto rispetto e attenzione verso il prossimo.

Chiesa stracolma

Occupati tutti i posti a sedere della chiesa, molte persone sono rimaste in piedi e un discreto numero è rimasto fuori dalla porta. Meraviglia lascia la moglie, quattro figli e quattro fratelli. C'erano, a testimonianza dell'impegno in vita, i vertici provinciali di Ance Como, del-

■ «Lungimirante in azienda. Intuì l'importanza di andare all'estero»

■ «La sua è stata una vita di missioni. Ci ha sempre protetti con discrezione»

la Camera di Commercio, della Compagnia delle Opere: alcuni dei luoghi in cui si era speso con passione. Era stato consigliere dell'Ance Como, consigliere comunale a Bulgarograsso e aveva fatto parte dell'esecutivo della Camera di Commercio. «Passa questo mondo, passano i secoli, solo chi ama non passerà mai», recitava il canto iniziale. Come ricordato da don Franco Colombini, «Ora, anche se il nostro cuore piange la mancanza del marito, fratello, figlio, padre, dobbiamo riuscire a dire grazie per aver avuto nella nostra vita una persona così. Quello che ha fatto per noi non può essere dimenticato». Stefano, un amico di famiglia, ha ricordato tre fatti, avvenimenti emblematici del suo rapporto. «Potrei dire tante cose su di lui - ha spiegato il fratello Bruno - lo conosco da 51 anni. Quando sono nato, lui c'era. Quando se n'è andato, io c'ero. Ci ha sempre protetti in modo discreto. E così era lui. La sua è stata una vita di missioni. E allora ci siamo detti: "non abbiamo paura" - ha continuato - Negli ultimi anni, abbiamo avuto degli zaini pesanti da portare. Ma noi siamo montanari, riusciamo a portarli».

Hanno voluto inviare il proprio saluto due cardinali Domenico Calcagno e Francesco Coccopalmerio oltre a monsignor Vittorio Lupi, vescovo di Savona. Il feretro di legno chia-

ro ha percorso la navata centrale e, all'esterno, un applauso ha salutato per l'ultima volta Sergio.

«Lascia un vuoto immenso. Era componente del direttivo e seguiva il percorso in tutte le sue fasi. Anche durante momenti di grande cambiamento. Grazie a lui, so cosa significa stare di fronte a un imprenditore vero, con attenzione alla funzione sociale rivestita dal suo ruolo», è il commento di Marco Mazzone, presidente della Compagnia delle Opere di Como.

Presenza instancabile

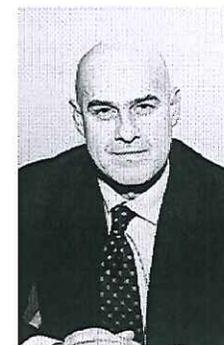
«Mio fratello è sempre stato lungimirante circa le tematiche aziendali - ha ricordato il fratello Mauro all'esterno del santuario - dimostrando passione e voglia di fare. Ci lascia, senza dubbio, grandi insegnamenti e ricordi all'insegna del rispetto e dell'attenzione. È stato bravo, insieme a noi, a organizzare una bella squadra. Mi piace sottolineare un aspetto: andò all'estero quando non era così scontato farlo. Inoltre, ha investito nell'innovazione tecnologica e nell'eco sostenibilità, sono tutti concetti diventati parte della politica aziendale. La malattia è recente, non era di lunga data. E nonostante tutto, fino a 15 giorni fa ha continuato a venire in azienda. Ha sempre avuto un occhio di attenzione particolare per chi stava meno bene».



Il funerale di Sergio Meraviglia ieri al santuario di Maccio di Villa Guardia



La chiesa era stracolma di persone: parenti, amici, colleghi, dipendenti



Sergio Meraviglia

Ambiente e innovazione

Le due leve nell'azienda

Eco sostenibilità e innovazione, due concetti per Sergio Meraviglia davvero importanti. Scelta dei materiali, analisi delle fonti energetiche rinnovabili, gestione, riciclo e smaltimento dei rifiuti prodotti: per l'azienda di famiglia la persona è al centro della progettazione. Il 23 marzo 2007 è stato siglato un accordo con LifeGate, rafforzando il proprio impegno nella realizzazione di edifici a impatto zero sull'ambiente. «Così è pos-

sibile - scrivono - calcolare, ridurre e compensare le emissioni di anidride carbonica (CO2) generate dalle attività di persone, prodotti e aziende, contribuendo alla creazione e alla tutela di foreste in crescita». A oggi Meraviglia ha contribuito a riforestare 1.963.916 metri quadrati nel mondo. Molti colleghi erano presenti al funerale, testimonianza (oltre dell'affetto) della storia della ditta di famiglia. Nata dalla passione per l'arte del co-

struire, oggi è pensata per fornire, «con soluzioni su misura nel campo dell'edilizia residenziale, industriale e della riqualificazione, progetti integrati chiavi-in-mano: dallo studio di fattibilità alla realizzazione dei disegni esecutivi, dallo studio architettonico al design d'interni, dall'esecuzione dei lavori alla vendita». Oltre ad investire in progetti di proprietà, l'impresa partecipa «ad appalti pubblici (SOA) fino a importi illimitati per la categoria relativa alla realizzazione di opere civili e industriali». Leva strategica e punto di forza da è la presenza di un ufficio ricerca e sviluppo.

A.Qua.

Vendite in ripresa per le case sul lago A Como prezzi stabili

Immobili. I dati dell'ufficio studi del gruppo Gabetti
Nel primo semestre 2015 compravendite su dell'8,9%
Bene il capoluogo, Bellagio, Cernobbio e Carate Urio

ANDREA QUADRONI

Aumento delle transazioni quasi ovunque e ripresa della domanda turistica. Sorride il mercato immobiliare residenziale del Lario. L'ufficio studi Gabetti ha elaborato i dati di Gabetti, Professionecasa e Grimaldi. Sono numeri certo parziali ma significativi, essendo agenzie molto importanti e strutturate.

Trend positivo

A Como e provincia si riscontra un mercato della prima casa positivo, in linea con il miglioramento del settore a livello nazionale: +8,9% nel primo semestre 2015 (rispetto allo stesso periodo nel 2014). Il Lecchese, invece, per avere un metro di paragone, mostra una lieve diminuzione, -1,3%.

I prezzi medi sono rimasti stabili, con riduzioni delle quotazioni massime delle soluzioni fronte lago. Entrando nello specifico, nel 2014 si è registrato un aumento quasi ovunque sul territorio. Como è cresciuta: 625 compravendite nel 2013, 716 nel 2014 e 339 nel solo primo semestre 2015 (+18,8%).

In aumento Bellagio, passato dalle 20 nel 2013 alle 25 nel 2014. In crescita anche Carate Urio, 10 compravendite nel 2013 e 14 nel 2014. Segno più pure per Cernobbio, 65 transazioni immobiliari rispetto alle 52 del 2013. In controtendenza i dati di Laglio, 15 nel 2014 a fronte delle 19 nel 2013, e flessione anche per Moltrasio, da 27 nel 2014 a 21 nel 2014.

«Il mercato - scrive l'ufficio studi Gabetti - premia le soluzioni con migliore rapporto qualità prezzo, per le quali i potenziali acquirenti mostrano particolare interesse. Si prediligono immobili in ottimo stato, ben posizionati, con particolare rilievo alla presenza di balconi, terrazzi, posti auto. Per quanto riguarda il nuovo, vi è inoltre una crescente attenzione all'efficienza energetica degli edifici. Se le migliori offerte sono assorbite rapidamente, a livello medio i tempi di vendita rimangono lunghi, attestandosi intorno ai 6-9 mesi».

Per quanto concerne le quotazioni, quelle di Como sono elevate e si attestano fra i 4mila e i 5mila euro al metro quadra-

to per le soluzioni fronte lago (con valori superiori per le soluzioni di pregio). Nelle zone interne si va invece dai 1900 ai 3400 euro per mq. Se la convalle e il lungolago hanno mostrato una maggiore tenuta, al contrario le zone più periferiche hanno subito un calo.

Cresce l'offerta

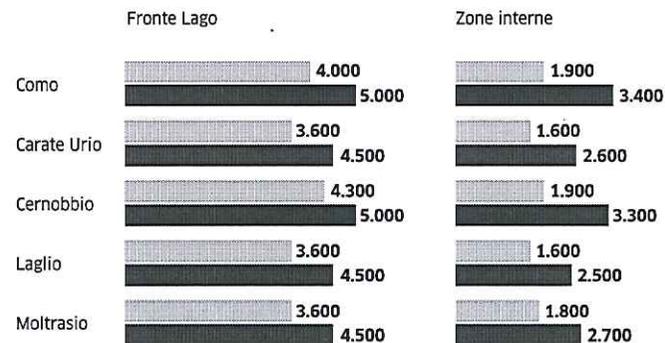
Come sottolinea **Roberto Riggi**, titolare dell'agenzia Gabetti di Como Centro: «Nel 2015 abbiamo registrato un volume di compravendite stabile rispetto al 2014, in un contesto dove l'offerta è lievemente cresciuta. Le zone più richieste per quanto riguarda il turistico sono state Bellagio e Menaggio; qui le tipologie più richieste sono stati i bilocali e trilocali per un budget di spesa compreso tra i 200mila e i 300mila euro. Per quanto riguarda il mercato della prima casa, Como, Cernobbio e Moltrasio hanno fatto registrare un buon numero di richieste, specialmente per i trilocali e quadrilocali. La domanda di clienti stranieri proviene soprattutto da olandesi, inglesi e tedeschi».



Una veduta panoramica di Cernobbio, una delle località del lago dove le case costano di più

Il prezzo delle case

Euro/mq per immobile in buone condizioni ■ Min ■ Max



centimetri