ANCE | COMO

# RASSEGNA STAMPA

## 22 – 28 febbraio 2021

# Ville di lusso Warren Buffett cerca partner in riva al Lario

**Il progetto.** La società del magnate punta ad espandersi sul lago di Como «In fase di selezione agenzie locali»

Berkshire Hathaway HomeServices, il ramo Real Estate dell'omonima holding di Warren Buffett sbarcata in Italia due anni in partnership con Maggi Properties - la società scelta dal magnate americano per entrare nel mercato delle case di lusso – continua la strategia di espansione e ha scelto il Lago di Como tra le tre aree territoriali di maggiore interesse (le altre sono la Toscana e la Sardegna).

«L'azienda sta cercando alleati in tutto il mondo e noi siamo i suoi ambasciatori nella nostra nazione» afferma Cesare Maggi, Ceo di Berkshire Hathaway HomeServices – Maggi Properties. «Stiamo selezionando partner locali che diventino parte della piattaforma internazionale Berkshire Hathaway HomeServices» aggiunge Maggi.

### La strategia

Continua Marcus Benussi, Managing Partner and General Counsel di Berkshire Hathaway HomeServices – Maggi Properties: «Vogliamo crescere in Italia attraverso la partnership con agenzie immobiliari leader nelle loro aree di influenza. L'obiettivo del Gruppo è espandersi attraverso operazioni significative di valore e posizionamento strategico nel settore immobiliare e noi siamo lo strumento per continuare l'espansione del network globale».

Berkshire Hathaway HomeServices – Maggi Properties si rivolge a diversi segmenti di potenziali clienti: italiani che cercano case di "alto standing" nelle città principiali e in località turistiche costiere, ma anche stranieri che vogliono stabilirsi in Italia in modo permanente o per le vacanze, oltre a investitori alla ricerca di opportunità di reddito nel settore immobiliare.

La sostanziale stagnazione del Paese non ha scalfito, soprattutto in aree di pregio come i laghi, la propensione all'investimento delle famiglie italiane e straniere. Le prime sono favorite oggi da condizioni straordinariamente favorevoli dei tassi d'interesse, mentre le seconde approdano sul mercato, in quasi tutti i casi, dotati della liquidità necessaria.

Le compravendite di immobili di pregio sui laghi sono rappresentate per l'80% da compratori stranieri e le transazioni immobiliari sono aumentate del 10%; la spesa media per una villa è di circa 2 milioni, che si triplica per una villa vista lago con accesso diretto.

### Le aree chiave

L'espansione di Berkshire Hathaway HomeServices – Maggi Properties è focalizzata verso le aree geografiche tradizionalmente preferite dal pubblico internazionale, dove la pandemia non ha reso instabile il mercato di fascia alta nelle località più ricercate e apprezzate. Questo segmento infatti chiude il 2020 in linea con le performance dell'anno precedente e addirittura in rialzo per quanto attiene la fascia del lusso.

Conclude Cesare Maggi: «Attualmente il mercato ha notato una netta ripresa nella ricerca di immobili di lusso, il cui valore tende a rimanere immutato nel corso del tempo, ed in alcuni casi potrebbe anche salire. Siamo di fronte ad una richiesta più alta dell'offerta, e non solo da clienti italiani ma anche internazionali, tra i quali Uk, Usa, Francia e Germania, che continuano a guardare con particolare interesse al mercato italiano». **R. Eco.**

©RIPRODUZIONE RISERVATA

L'imprenditore americano Warren Buffett

**La scheda**

## Operativa su due linee di business

**Due le linee di business della società. Berkshire Hathaway HomeServices - Maggi Properties svolge attività di advisory, dedicata alla valorizzazione degli asset in ambito Private e Corporate.**
**La società svolge inoltre attività di agency, intermedia asset immobiliari su tutto il territorio nazionale, offrendo un servizio sia agli investitori italiani che a quelli esteri.**

LA PROVINCIA
SABATO 27 FEBBRAIO 2021

# Intesa Sanpaolo Per la Lombardia tre direzioni

Tito Nocentini, al vertice della direzione Lombardia Nord

**Banche**
Si rafforza
la Banca dei Territori
per sostenere
l'economia reale

Intesa Sanpaolo rafforza la Banca dei Territori di Intesa Sanpaolo creando quattro nuove direzioni regionali al fine di supportare l'economia reale in una fase complessa come l'attuale.

In Lombardia le direzioni regionali da due passano a tre dopo la fusione con Ubi: Milano e Provincia (con sede a Milano, diretta da Gianluigi Venturini); Lombardia Nord (sede a Bergamo, comprende anche Como, Lecco e Sondrio ed è diretta da Tito Nocentini); infine Lombardia Sud con sede a Brescia, guidata da Marco Franco Nava, proveniente da Ubi Banca.

«La visione progettuale della Banca dei Territori - dice Stefano Barrese, responsabile della Banca dei Territori di Intesa - trae oggi un nuovo ed importate impulso dall'ascolto e dal servizio verso tutti gli ambiti dell'economia reale, dalle imprese alle famiglie fino alle istituzioni locali».

# Superbonus Modifiche e aspetti finanziari

**Webinar**
Martedì alle 18
il focus online
di Confartigianato Como
con Banco Bpm

Si terrà martedì 2 marzo alle 18 il webinar promosso da Confartigianato Imprese Como, in collaborazione con Banco Bpm. L'incontro in programma tratterà un tema di forte attualità. Si parlerà infatti di "La Legge di bilancio 2021, le modifiche al Superbonus 110% e gli aspetti finanziari".

Nell'occasione si terrà un aggiornamento sulle modifiche apportate al provvedimento dalla Legge di Bilancio e verrà mostrato un quadro delle incombenze fiscali. A seguire si procederà con l'illustrazione degli aspetti finanziari che accompagnano il superbonus.

Al webinar interverranno: Roberto Galli, presidente Confartigianato Imprese Como; Francesco Bilancia, responsabile fiscale Confartigianato Como sul tema: "La legge di bilancio e le modifiche al Superbonus 110%"; Alberto Comi Banco Bpm Area Como-Lecco che affronterà gli aspetti finanziari; Francesco Vitale responsabile area categorie che presenterà lo "Sportello Superbonus 110% Confartigianato". Chiuderà il webinar Virgilio Fagioli presidente del settore Costruzioni di Confartigianato.

Adesioni sul sito www.confartigianatocomo.it, partecipazione gratuita.

Focus Casa

L'urbanistica degli ecobonus

# Un "ecobonus casa" per riqualificare anche l'urbanistica

**Scenari.** La visione del presidente Ance di Como lancia una nuova prospettiva: da strumento fiscale per le abitazioni a leva per ristrutturare quartieri interi

COMO
**LEA BORELLI**

Trasformare il Bonus Casa in Bonus Città per intervenire non solo sui singoli edifici ma su interi quartieri. Una visione decisamente innovativa destinata a incedere anche sul concetto di urbanistica e sui criteri che la definiscono.

Una possibilità complessa che vede pubblico e privato lavorare in sinergia e punta su una visione più ampia del concetto di abitare. In diverse città europee questo modo di operare è quasi una prassi e qualcosa si sta muovendo anche in Italia.

Cambiare il punto di vista globale della questione è il primo passo da compiere e spesso anche il più difficile: «Attraverso quello che si sta iniziando a fare con l'ecobonus del 110%, potrebbe aprirsi la possibilità di allargare il perimetro della visione e di spostarlo dagli edifici singoli ai quartieri – sottolinea Francesco Molteni presidente Ance Como -. La positività non è solo relativa al fatto che si va verso quartieri a impatto zero, ma è soprattutto l'idea di pensare alla porzione di città come un insieme di funzioni. Nel momento in cui si pensa al rifacimento di un quartiere bisogna individuare prioritariamente quelle che sono le necessità di tipo pubblico che nell'ambito di questi spicchi di città possono essere soddisfatte». Dalla costruzione di una strada fino ad arrivare ai servizi alla persona o a quelli legati all'istruzione.

Francesco Molteni

**110%**

**LA PROSPETTIVA**

Al centro non c'è solo l'abitazione ma un'intera parte delle città

In fase progettuale diventa prioritario capire nell'ambito di un quartiere che va rigenerato qual è l'esigenza di tipo pubblico che è necessario soddisfare attraverso la riqualificazione: «Perchè l'operazione abbia successo è indispensabile il colloquio strettissimo tra privato e pubblico, entrambi attori fondamentali e comprimari rispetto a queste strategie. Gli esempi che vengono anche dalle città europee raccontano proprio che dove l'idea di necessità pubblica era molto chiara fin dall'inizio, le riqualificazioni di quartiere hanno avuto più successo».

Il concetto stesso di abitare sta cambiando, accelerato da quello che le persone hanno vissuto sulla propria pelle durante il lockdown: «Il luogo dell'abitare è cambiato radicalmente, mentre prima era un posto dove vi si trascorreva giusto il tempo per dormire, adesso, con i cambiamenti dovuti anche allo smart working, le case stanno diventando il luogo dove una persona magari passa l'intera giornata».

Ad acquistare una nuova importanza non è più l'appartamento in sé ma il contesto generale nel quale l'appartamento è inserito: «L'abitazione ma soprattutto quello che è in grado di fornire la porzione di città che le sta intorno, diventano strategici per aumentare l'appetibilità delle case. Non a caso si è pensato che nelle grandi città i nuovi quartieri dovessero essere autosufficienti, che avessero tutte le risposte alle necessità della vita quotidiana delle persone comprese quelle legate alla socialità. Credo si andrà verso un modello di gran lunga migliore rispetto a quello che c'era prima, perché l'abitazione non è più solo un posto dove dormire ma un posto dove si vive».

**La visione**

**L'obiettivo**

**Una nuova funzione del bonus**

La maxi detrazione del 110% dovrebbe essere trasformato da Bonus Casa a Bonus Città per intervenire non solo sui singoli edifici ma su interi quartieri. Una prospettiva di sinergia fra pubblico e privato per una visione più ampia del concetto di abitare.

**Un nuovo perimetro**

**Il salto verso i quartieri**

Attraverso quello che si sta iniziando a riqualificare con l'Ecobonus del 110%, potrebbe aprirsi la possibilità di allargare il perimetro della visione degli interventi di riqualificazione e di spostarlo dagli edifici singoli ai quartieri.

**L'abitazione**

**La nuova funzione della casa**

L'abitazione, ma soprattutto quello che è in grado di fornire la porzione di città che le sta intorno, diventano strategici per aumentare l'appetibilità delle case. Non solo: interventi di riqualificazione aumentano il valore sul mercato.

**La ricerca**

## Casa, cresce la domanda di qualità

**Nomisma, l'istituto specializzato nella ricerca economica, sta coordinando uno studio per intervenire su interi spicchi di città attraverso l'utilizzo dei bonus per l'edilizia.**

**«Rigenerazione di Classe A» vede la collaborazione di Audis, Enel X, Eni Gas e Luce, TEP Energy Solution del gruppo SNAM e le Amministrazioni comunali di Prato, Ferrara e Bologna. Il modello è stato al centro del talk "Eco, Sisma e Superbonus: un'opportunità per i Comuni" organizzato da Ifel e dalla Fondazione Anci, l'associazione nazionale dei Comuni.**

**«Siamo passati da una domanda di casa a una domanda di abitare, in cui i fattori più rilevanti per le famiglie sono la qualità dell'immobile in termini di sicurezza sismica ed efficientamento energetico, ma ancor di più la qualità contestuale: accessibilità, vivibilità, spazi pubblici e di relazione – scrive Marco Marcatili responsabile Sviluppo e Sostenibilità di Nomisma - Da questi presupposti nasce il progetto che ha voluto dare il suo contributo affinché le famiglie possano accedere massivamente agli incentivi messi in campo dal Superbonus, portando al tempo stesso benefici collettivi in termini di qualità urbana, grazie alla presenza di una regia pubblica e all'intervento di grandi utility con l'impegno di generare valore condiviso».**

Erba

# L'ecobonus edilizio porta un milione Il Comune sorride

**Bilancio.** Tra progetti in partenza e compravendite ipotizzati introiti come non succedeva dal 2015
Aumenta il numero di attività del comparto immobiliare

ERBA
**LUCA MENEGHEL**

Per il comparto edilizio si prospetta un'ottima annata, la migliore dal 2015.

Queste almeno sono le previsioni dell'assessore **Marielena Sgroi**, che ha stimato nel bilancio preventivo oltre un milione di euro di incassi tra permessi di costruire e monetizzazioni. La ripresa sarà favorita dall'avvio di progetti residenziali, industriali e commerciali, ma anche dalle ristrutturazioni disposte dai cittadini pronti a sfruttare l'ecobonus per recuperare fino al 110 per cento delle spese sostenute per la riqualificazione.

### Monetizzazioni

Nel 2021 il Comune di Erba prevede di incassare 1.098.539 euro dai permessi di costruire e dalle monetizzazioni; per il 2020 l'amministrazione aveva preventivato 780mila euro (per poi incassarne effettivamente solo 352.197 euro), ma la realtà è che una previsione così alta - stimata sulla base dei progetti già pronti a partire e delle pratiche che passano dal settore edilizia privata) - non si vedeva dal 2015.

All'epoca, il sindaco era **Marcella Tili**, vennero preventivati a bilancio 1,44 milioni di euro, poi le cifre sono state sempre più basse.

Troppo ottimismo? A quanto risulta, la previsione è basata su stime realistiche.

Nelle scorse settimane, "La Provincia" ha parlato di due grossi progetti che frutteranno notevoli introiti per le casse del Comune: la nascita di un complesso residenziale a Incasate con sei villette e due palazzine (il cantiere è in via di allestimento) e la nascita di un nuovo polo commerciale di fianco al supermercato Iperal, al posto dell'ex stamperia Tisba (i lavori sono di fatto ultimati, siamo alle finiture interne). Nei cassetti dell'ufficio urbanistica ci sono altri grossi progetti pronti al via libera.

Sul fronte residenziale, ad esempio, ci sono altri complessi di villette che dovrebbero sorgere a Crevenna e ad Arcellasco, ma sul fronte industriale non mancano le pratiche relative all'allargamento di importanti aziende.

E poi c'è l'ampio capitolo dell'edilizia privata, molto più difficile da mappare. Certo l'ecobonus favorisce la riqualificazione energetica di vecchi edifici, ma l'acquisto di vecchi ruderi (o comunque immobili datati) comporta la richiesta di un permesso di costruire in sanatoria che frutta altri soldi per le casse del Comune.

### Mercato vivace

Un ulteriore indizio sulla relativa salute del comparto sta nel censimento delle imprese erbesi diffuso qualche settimana fa dagli uffici finanziari.

Nell'anno della pandemia e della crisi dettata dai lockdown, il settore delle costruzioni ha tenuto ed è passato dalle 282 imprese attive del 2019 alle 283 del 2020; il settore delle attività immobiliari (agenzie, studi consulenza, ecc) ha fatto ancora meglio, passando da 194 a 201. Se aprono nuove agenzie immobiliari, e in centro città spuntano davvero come funghi, significa che il mercato è vivace.

Il cantiere edilizio in via Carroccio

Che fine fanno gli introiti

## Quasi metà soldi alle spese correnti

Come verranno utilizzati gli introiti provenienti dal comparto edilizio? «A partire dal 2018 - spiega l'assessore alle finanze Gianpaolo Corti - la normativa prevede che in gran parte vadano investiti nel comparto dei lavori pubblici, dalle manutenzioni straordinarie degli edifici alla cura del verde, dalla tutela del paesaggio a interventi di rigenerazione urbana».
Agli investimenti in questi settori verranno destinati 698.539 euro, mentre i restanti 400mila euro verranno utilizzati per finanziare le spese correnti: per far quadrare il bilancio, è impossibile non tenere parte di questi introiti in cassa. Anche se in un mondo ideale - che non è quello degli enti pubblici italiani - andrebbero utilizzati tutti per migliorare il territorio e la città. L. MEN.