

# **RASSEGNA STAMPA**

**29 marzo - 4 aprile 2021**



# IMPRESE & LAVORO



«Non c'è buona economia senza buoni imprenditori» PAPA FRANCESCO

## TORNA IL DESIDERIO DI CASA COMPRAVENDITE IN CRESCITA

Tassi bassi, incentivi sulla riqualificazione e l'esigenza di spazi più grandi e vivibili nella fase post emergenza  
Elisa Maiocchi di Nessi & Majocchi: «In calo solo l'affitto, il mattone percepito come investimento sicuro»

MARIA GRAZIA GISPI

**N**onostante le previsioni negative e una pandemia che non recede, il settore residenziale ha dato segnali di resistenza. La casa è tornata il bene rifugio di sempre, a precise condizioni. E il mercato si è rapidamente adattato alle esigenze emerse durante questi mesi di emergenza. A parlarne è Elisa Maiocchi, referente per le operazioni di vendita immobiliare di Nessi & Majocchi, storica azienda con base a Como.

**Qual è la situazione di mercato che percepisce dal suo punto di osservazione?**

Molto positiva, anche nell'anno incerto del 2020 e in particolare in questi primi mesi del 2021, per quanto difficili. Si prevedeva, correttamente, che le ripercussioni avrebbero riguardato il segmento degli uffici, del terziario e del commerciale nelle città e si pensava che ci sarebbe stato un doppio effetto negativo per il residenziale. Mentre nell'ultimo anno ci è sembrato che a risentirne siano più le locazioni, mentre le compravendite sono in salita.

**In particolare, quali caratteristiche attirano l'attenzione di chi sceglie di investire nelle abitazioni? Continua la domanda sulle nuove costruzioni e secondo gli ultimi report, anche di altre imprese e agenzie immobiliari di Milano, è previsto che quest'anno continui la crescita di interesse per l'immobiliare, sia per le nuove costruzioni sia per l'usato con un 6 o 6,5% in più di compravendite e di prezzi. Queste previsioni in effetti corrispondono alla richiesta che vediamo per le operazioni oggi sul mercato.**

**Anche sul territorio comasco?**

Sì, abbiamo lanciato un progetto accanto alla stazione San Giovanni come parte della riqualificazione dello scalo ferroviario e c'è stato subito molto interesse.

Si tratta di una costruzione residenziale di medie dimensioni, sono in tutto tredici appartamenti, in proporzione con le dimensioni degli immobili della città di Como. Sono stati posti in vendita poche settimane fa e abbiamo già ricevuto molte richieste, stiamo formalizzando i preliminari dei primi sette appartamenti e gli interessati sono in gran parte comaschi.



Elisa Maiocchi è responsabile delle vendite per Nessi & Majocchi

**Come si spiega questa capacità di spesa in una città dove l'economia è stata fortemente colpita dalla crisi?**

Ci sono i risparmi accumulati negli anni passati. Sappiamo che la percentuale di risparmio degli italiani in generale è molto alta, le persone investono volentieri sulla casa e hanno rivalutato l'abitazione come bene fondamentale.

**Quali attenzioni, in mesi così incerti, precedono la decisione di acquisto?**

Abbiamo notato, rispetto a qualche anno fa, che è aumentata la competenza delle persone. Quando visitano gli appartamenti hanno una notevole preparazione e richieste specifiche, per esempio, circa i materiali per il risparmio energetico e c'è una grande attenzione ai consumi.

**Cosa ha cambiato l'esperienza del lockdown?**

Ci sembra si dia maggior valore a tutta una serie di servizi accessori e di tecnologie per la sicurezza dell'ambiente dove si vive, per esempio c'è interesse per la ventilazione meccanica che controlla il ricambio dell'aria all'interno dell'appartamento. Sono molto apprezzati i sistemi di purificazione negli ascensori e i locker per la con-

segna e ritiro dei pacchi.

**Quali sono i fattori più rilevanti che stanno spingendo gli acquisti?**

I tassi di interesse sui mutui sono al momento ancora molto bassi, i prezzi degli immobili sono stabili e una serie di agevolazioni fiscali anche sulle ristrutturazioni hanno mantenuto attivo il mercato.

**Quale fenomeno si sta osservando nelle scelte e priorità di chi acquista o affitta?**

**LE PREVISIONI**

### Un anno di rilancio



**La svolta**

**Il lockdown alle spalle**  
Il mercato immobiliare, dopo aver immediatamente risentito del primo lockdown, con un forte calo di atti stipulati tra marzo e giugno 2020, nel corso dell'anno ha visto via via un recupero delle compravendite, perlomeno per quanto riguarda il comparto residenziale

Abbiamo notato un'evoluzione profonda del modo di vivere la casa sul quale ha inciso con forza l'esperienza del lavoro agile, è cambiata la percezione del "bene casa" e si chiede una maggiore personalizzazione. Ora si desidera che la propria abitazione sia un ambiente flessibile, comodo e spazioso. Per i trilocali c'è interesse per appartamenti con un taglio di camere un po' più grande dei precedenti perché si prevede possano starci anche le postazioni per studiare o lavorare,

**LA SCHEDA**

**L'AZIENDA**

**Quasi cento anni di esperienza, l'impresa Nessi e Majocchi nasce a Como nel 1926 ed è protagonista in molte delle opere che hanno segnato il territorio. Ad esempio partecipa negli anni '80 alla realizzazione del Centro espositivo di Villa Erba a Cernobbio. Negli anni '90 è impegnata nella costruzione di centri commerciali. A Cascina Merlata, Milano, sviluppa il primo smart district italiano, a Roma realizza il complesso Porto Fluviale e negli ultimi anni sono numerosi i recuperi di residenze sul Lago di Como. Oltre al settore residenziale, avvia una specializzazione nell'alberghiero, recenti i lavori al Grand Hotel Victoria a Menaggio. In fase di realizzazione Torre Milano, 24 piani in zona Porta Nuova.**

la cucina a vista con uno spazio a isola con poi il tavolo da pranzo crea un ulteriore doppio spazio utile come postazione per il lavoro. Fondamentale la luce, si cercano spazi luminosi, abitazioni ben esposte, finestre grandi e con un buon affaccio. L'operazione immobiliare vicino alla stazione è stata apprezzata anche in vista di una riqualificazione dell'area verde e di una pista ciclabile di collegamento.

**C'è desiderio di verde e di spazi all'esterno?**

Si dà molto valore a terrazzi, loggiati e giardini, anche piccoli perché più pratici da gestire. Nel progetto in città di Como, per esempio, abbiamo creato delle logge spaziose per poter essere abitabili perché la nuova realtà della pandemia ha enfatizzato questa necessità e amplificato le richieste in questo senso. Oltre alla domanda di spazi verdi, c'è anche la necessità di essere vicini a tutti i servizi necessari come scuole, negozi, banche e uffici.

**La richiesta si va orientando verso case di taglio grande, significa che restano invenduti gli appartamenti più piccoli?**

Sulle nuove costruzioni abbiamo constatato una significati-

va richiesta anche per i tagli piccoli. I bilocali contenuti, attorno ai 50mq, a Como sono interessanti anche per chi vuole metterli a reddito. Inoltre, il nostro territorio è un mercato privilegiato per i frontalieri e il progetto che abbiamo su via Regina, per esempio, ha attirato la loro attenzione sia per il collegamento con la Svizzera sia per la vicinanza al centro così che se ora è funzionale per chi lavora, domani può essere appetibile per il mercato turistico.

**Nonostante il settore degli affitti turistici sia fermo?**

Sì, perché il turismo di prossimità ha lavorato abbastanza bene anche la scorsa estate e si prevede possa accadere lo stesso per la stagione in arrivo. La nostra struttura turistica di Villa Maderni ha infatti attratto l'interesse di chi da Milano cercava un luogo nel verde, vicino a casa e adeguato per periodi di soggiorno medio lunghi.

Si è quindi spostata la clientela: da stranieri europei per periodi brevi a persone, famiglie lombarde che cercano in estate affitti prolungati per uno sfogo dopo le restrizioni della città. Immaginiamo per la prossima stagione una ripresa degli affitti brevi che risponde alla nuova esigenza di permanenze prolungate, oltre la settimana. Proprio per queste nuove richieste è necessario studiare formule di accoglienza più flessibili e che includano i mesi invernali perché questo tipo di clientela ha garantito una certa continuità anche nelle stagioni che prima non erano di interesse.

**Si sposta invece sulla clientela soprattutto straniera l'interesse per gli immobili turistici nella fascia lusso, quali possono essere i riscontri dopo un anno di fermo o quasi degli spostamenti?**

L'interesse è rimasto e c'è ancora una discreta richiesta di immobili di prestigio sul Lago di Como da parte di una clientela europea e non solo. Come general contractor veniamo contattati per ristrutturare prestigiose ville storiche recentemente acquistate da stranieri che continuano ad apprezzare il nostro lago.

Il tutto è un po' rallentato dalle restrizioni sui viaggi a causa della pandemia; auspichiamo che quando la campagna vaccinale entrerà a regime questo interesse possa ulteriormente aumentare.

# Tutto il bello del fuori città Como e l'Alta Brianza riscoperte dai milanesi

Il mercato degli immobili si è rapidamente adattato alla fase di emergenza. Cresce l'offerta sull'affitto tradizionale, rallenta il fenomeno case vacanza

MARIA GRAZIA GISPI

Il 2019 era stato, finalmente, un anno ottimo per il mercato immobiliare. Di colpo il 2020 ha capovolto prospettive e bisogni. «Si è acuito il desiderio di trovarsi in un contesto di verde», spiega Mirko Bargolini, presidente Fimaa Como e titolare di B.B. Studio - nella direttrice che dalla bassa Brianza sale fino a Canzo, per esempio, si è visto crescere l'interesse da parte di famiglie milanesi o di coppie in pensione che scelgono di lasciare la metropoli. Una tendenza che potrebbe rivitalizzare i piccoli centri, a cominciare dai negozi di vicinato per i quali già si vede un certo interesse».

## L'invenduto

La tendenza all'acquisto fuori città ha permesso di consumare l'invenduto: case singole che necessitavano di una ristrutturazione e che negli ultimi mesi sono state molto ricercate grazie al bonus 110%. «Si è data la possibilità a molti di acquistare case non nuove, di metterle in ordine e magari nella ristrutturazione sono riusciti a ricavare l'appartamento per i genitori, perché si è fatta esperienza dell'importanza di averli vicini. Ci sembra sia cambiata la visione della casa: un valore non solo economico, ma anche per la qualità della vita».



Il centro storico di Como tra le zone con i valori più elevati

Tutti questi fattori uniti ai mutui che, ancora per ora, mantengono i tassi bassi hanno permesso che l'anno 2020, nonostante i due mesi di chiusura, si concludesse con discreti risultati.

Tanto da sorprendere anche un operatore esperto che da trent'anni si occupa del particolare mercato immobiliare comasco come Mauro Delli Quadri di Immobiliare.como «nonostante gli stranieri siano stati pochi, abbiamo constatato una grandissima vivacità di richieste di compravendite nel residenziale, in città come sul lago». Ai comaschi che scelgono di cambiare casa si aggiungono coppie di milanesi con bambini che trovano a Como una

migliore qualità della vita e sul lago tornano a comparire gli italiani «ma anche qualche straniero che conosce la zona e vuol investire non perché si siano abbassati i prezzi ma perché l'incertezza economica e politica riporta le persone a considerare la casa come un bene rifugio. A questo si aggiunge che chi prediligeva la Sardegna o la Costa Azzurra e ora, fatta esperienza delle limitazioni agli spostamenti, preferisce orientarsi sia per le locazioni sia per l'acquisto sugli immobili del lago e dintorni» conclude e conferma l'interesse per le ville fuori città, fino all'anno scorso difficili da vendere, che ora hanno una nuova attrattività in località ben servite per le famiglie

come Capiago, Solzago, San Fermo, Montorfano o Cavallasca.

Si è assistito nell'arco di pochi mesi a una rivoluzione copernicana. «Ci si aspettava che il 2020 sarebbe stato l'anno della consacrazione delle case vacanze - è l'opinione di Fulvio Tettamanti responsabile di Valore Aggiunto - invece il turismo è stato falciato dall'epidemia. Nonostante ciò il mercato immobiliare comasco non ha subito un grande shock perché l'offerta di immobili di qualità e la presenza di frontalieri hanno permesso di ricollocare sul mercato locazioni con contratti adatti all'uso abitativo continuativo».

## Recupero e incentivi

Bella non solo di fama, Como gode della benevolenza degli investitori vista la redditività delle locazioni in questi anni, ma anche per le locazioni si è assistito all'aumento di interesse per appartamenti di ampia metratura e con spazi esterni.

«Oggi ci sono buone possibilità per il connubio tra recupero edilizio di immobili storici in città con le metrature generose dell'epoca ma con impiantistiche di classe A» e lo sguardo verso il 2021 è tornato fiducioso purché si sia molto preparati alle nuove esigenze di una clientela sempre più competente.

La provincia, la bassa comasca

## I prezzi nel Comasco

CITTÀ DI COMO (€/MQ)	NUOVO CLASSE A	1975 CLASSE G
<b>ZONA 3 A</b> Geno	<b>4.000</b>	<b>2.000</b>
<b>ZONA 3 B</b> Crispi	<b>3.800</b>	<b>2.000</b>
<b>ZONA 4</b> Bixio	<b>3.100</b>	<b>1.600</b>
<b>ZONA 5</b> Zezio - Dante	<b>3.400</b>	<b>1.900</b>
<b>ZONA 6</b> Monteolimpino	<b>2.200</b>	<b>950</b>
<b>ZONA 7</b> Viale Varese	<b>3.500</b>	<b>1.980</b>
<b>ZONA 8</b> Sant'Abbondio	<b>2.200</b>	<b>950</b>
<b>ZONA 9</b> Borghetti	<b>3.450</b>	<b>1.900</b>
<b>ZONA 10</b> Giulio Cesare - S. Giuseppe	<b>3.000</b>	<b>1.650</b>
<b>ZONA 11</b> Como Sole	<b>2.400</b>	<b>1.300</b>
<b>ZONA 12</b> Madruzzo	<b>2.300</b>	<b>1.050</b>
<b>ZONA 13</b> Bignanico	<b>3.300</b>	<b>1.750</b>
<b>ZONA 14</b> Tavernola	<b>2.350</b>	<b>1.100</b>
<b>ZONA 15</b> Cardano	<b>2.600</b>	<b>1.200</b>
<b>ZONA 16</b> Sagnino	<b>2.300</b>	<b>1.000</b>

ai confini con il Varesotto, Lomazzo e Cermenate hanno dato i segnali più evidenti della nuova tendenza a trasferirsi nel verde «aumentano i milanesi che vogliono comprare ville nel Parco Pineta o a Capiago, località residenziali molto ricercate che sono a mezz'ora d'auto da Milano - non la

chiama fuga dalla città Giuseppe Greco di GMG Real Estate, conduce su FB con Chiara Perucchini "News Immobiliari" - ma sono tante le famiglie con figli piccoli che cercano ambienti con meno traffico, inquinamento e stress. Per le nuove coppie diventa importante l'accesso al credito gra-

CITTÀ DI COMO (€/MQ)	NUOVO CLASSE A	1975 CLASSE G
<b>ZONA 17</b> Pontechiasso	<b>2.050</b>	<b>750</b>
<b>ZONA 18</b> Camerlata Rebbio - Breccia	<b>2.100</b>	<b>900</b>
<b>ZONA 19</b> Muggiò - Albate	<b>2.250</b>	<b>950</b>
<b>ZONA 20</b> Lora	<b>2.300</b>	<b>950</b>
<b>ZONA 21</b> Garzola	<b>3.000</b>	<b>1.400</b>
<b>ZONA 22</b> Carnago Volta	<b>2.350</b>	<b>1.050</b>
<b>ZONA 23</b> Civiglio	<b>2.200</b>	<b>950</b>

CITTÀ DI CANTÙ (€/MQ)	NUOVO CLASSE A	1975 CLASSE G
<b>Centro</b>	<b>2.200</b>	<b>1.030</b>
<b>Frazioni</b>	<b>1.950</b>	<b>840</b>

CITTÀ DI ERBA (€/MQ)	NUOVO CLASSE A	1975 CLASSE G
<b>Centro</b>	<b>2.200</b>	<b>1.030</b>
<b>Frazioni</b>	<b>1.950</b>	<b>840</b>

FORNITORE: F.I.M.A.A. Como

# Un anno in altalena Primi sei mesi choc e poi il recupero

**Compravendite**  
Nel Comasco le transazioni nel 2020 hanno avuto un calo soltanto del 7%

Era sceso a -20% il calo delle compravendite a Como e provincia nel 1° semestre del 2020 rispetto agli ottimi risultati del 2019. Il secondo semestre dell'anno della pandemia ha segnato una ripresa delle transazioni immobiliari che ha portato a chiudere con una diminuzione di circa il 7%, secondo i dati pubblicati da Fimaa nel Borsino immobiliare 2021 relativo alla città di Como e provincia.

In questa improvvisa crisi, arrivata dopo un periodo in crescendo, si incrociano diversi fattori che cambiano in prospettiva futura i criteri che hanno governato il mercato fino a ieri, sia residenziale che di locazione e turistico. Lavoro agile e da remoto, limitazioni per gli spostamenti, tassi contenuti per i mutui e agevolati per i giovani, prezzi medio bassi, i bonus e le agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni, l'abitudine all'e-commerce, il crollo totale del turismo dall'estero con tempi più lunghi del previsto per il suo ritorno e infine aumento del turismo di prossimità sono tutti elementi che compongono una nuova visione dell'abitare e della villeggiatura, termine desueto tornato rapidamente in auge in piena era digitale.

Il quadro è profondamente difforme tra Como e fuori città: il numero di scambi di abitazioni dall'inizio del 2020 alla fine del terzo trimestre si è ridotto del 23,1% nel capoluogo rispetto allo stesso periodo dell'anno

precedente e dell'11,1% nei comuni minori della provincia.

La svolta è arrivata già nell'estate del 2020, se si osservano le variazioni percentuali trimestrali del 2020 dopo i primi sei mesi fortemente negativi. Tra luglio e settembre i mutamenti sulle quantità scambiate rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente risultano di minore entità di quelle calcolate per l'intero anno per il capoluogo, fermo a -5,4%, e vanno addirittura in area positiva per i comuni minori della provincia +8,8% che nella partita del nuovo abitare lento e verde hanno carte migliori da giocare rispetto alla città.

Infatti, rispetto al numero totale di scambi di abitazioni, il peso di Como nel 2020 è tornato a calare rispetto all'anno precedente, dopo essere aumentato dal 2013, e si attesta sui 14,4 punti percentuali. Già dal 2013 si evidenziava un tendenziale incremento del peso percentuale delle macroaree provinciali di Brianza canturina, erbesse e olgiatese, si riduce invece altrove.

In tutta questa dinamica di nuovi orientamenti all'acquisto, quello che non si muove sono i prezzi di vendita. Nell'incertezza globale, non si registrano sostanziali modifiche rispetto allo scorso anno e sono nulle le variazioni percentuali annue calcolate per la città e si registra una variazione positiva dello 0,7% nei comuni minori della Provincia.

Complessivamente il prezzo medio delle abitazioni, senza tener conto dell'età e dello stato di conservazione, risulta essere di 2.337 euro al metro quadro a Como e di 1.407 euro al metro quadro nei comuni minori della provincia.

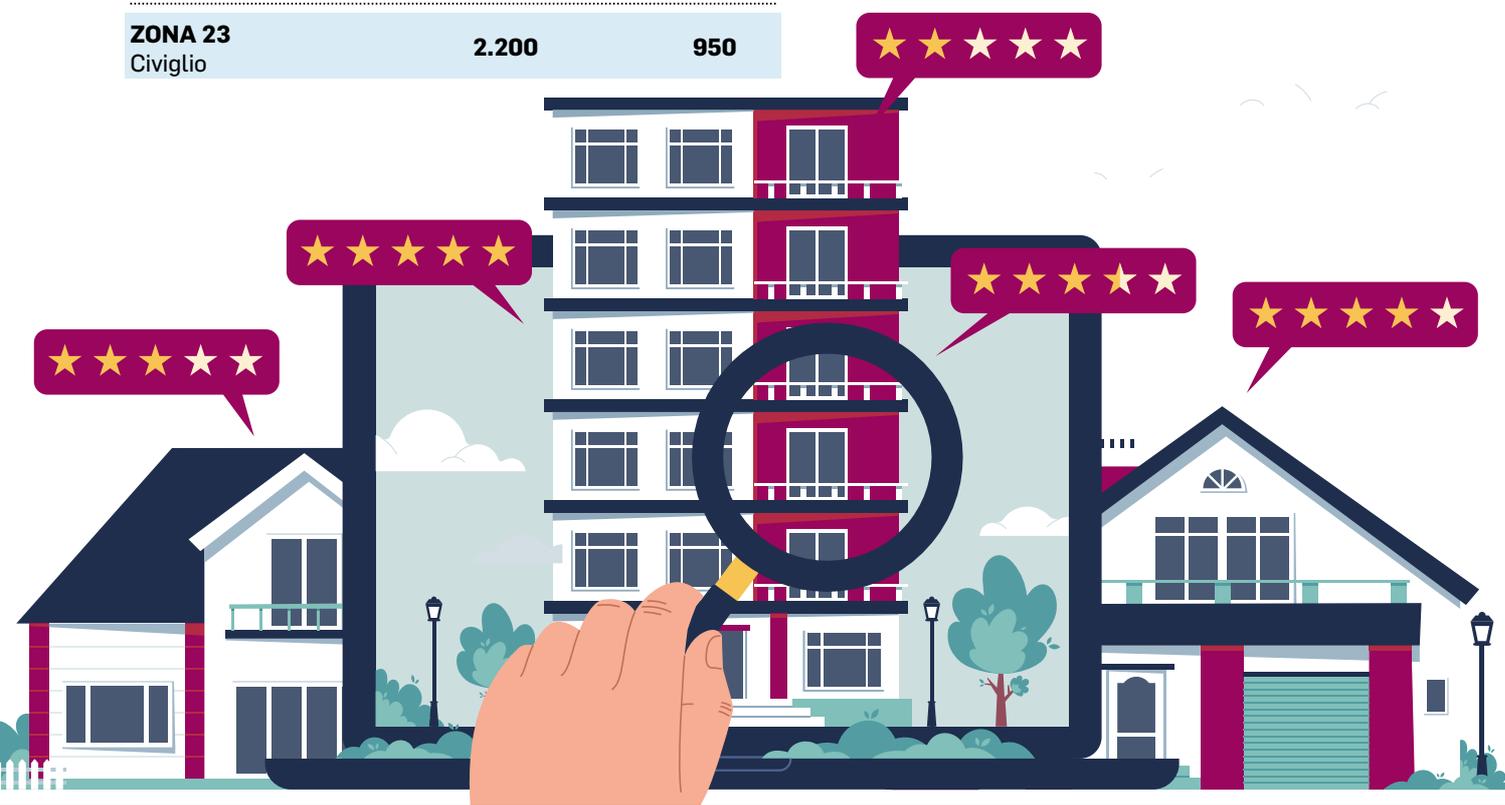
zie alla garanzia giovani che permette di ottenere mutui al 100% o all'80% perché magari hanno risparmiato solo per le spese e le tasse e in questo modo riescono a comprare casa con una rata del mutuo pari o inferiore a un affitto. Per loro sarebbe importante che i fondi stanziati fossero rifinanziati».

La fascia giovani andrebbe aiutata di più anche per Paolo Russo, responsabile area manager per Como e provincia del Gruppo Toscano «ci sono molti limiti per chi non ha un contratto a tempo indeterminato e molte giovani coppie rinunciano all'acquisto, venendo meno quello scambio tra genera-

zioni che ha sempre alimentato il mercato. Il momento, tra l'altro, sarebbe propizio. I mutui sono convenienti, ci sono i bonus per le ristrutturazioni, i prezzi oscillano e potrebbero scendere ancora se ci sarà l'impatto economico temuto. Ma se si supera quest'anno e si avvia la ripresa potrebbero

risalire, come già si intuiva prima della pandemia. L'usato tenderà a screditarsi rispetto alle nuove costruzioni e alle ristrutturazioni. Chi ha intenzione di vendere meglio non attenda - consiglia - potrebbe diventare sempre più difficile in futuro».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Non solo stranieri La casa sul lago non conosce crisi

**Budget medio alto.** Il primo bacino e Tremezzina rimangono le aree con il maggiore valore di mercato. Sugli immobili di qualità la domanda supera l'offerta

## FRANCESCA SORMANI

Emergenza sanitaria, crisi economica, limitazioni agli spostamenti. Quali sono gli effetti della pandemia sul mercato immobiliare sul lago?

Se tanti settori sono in affanno, i dati delle agenzie immobiliari attive sul territorio sono in controtendenza: le richieste di acquisti sulle sponde del Lario sono in crescita. La clientela? Per lo più stranieri, affascinati dal lago di Como che continua a difendere il suo status di location glamour e attrattiva. che hanno a disposizione ottimi budget e che desiderano investire per comprare un'abitazione.

## Nuove esigenze

Il primo bacino del lago, vista la sua prossimità con i principali servizi e gli accessi alle autostrade, continua a stimolare curiosità e interesse da parte di chi arriva dall'estero, ma non solo. Proprio a fronte delle

nuove esigenze portate alla luce durante il lockdown, anche i lombardi che vivono in città hanno riscoperto il desiderio di stabilirsi lontano dal traffico cittadino per trovare rifugio nella pace del lago. Il contatto con la natura dopo mesi di reclusione cittadina è un requisito spesso imprescindibile che si tratti di prima o seconda casa.

«Stiamo vivendo un momento molto particolare – spiega Alessia Piazzoli dell'agenzia Como Lake di Cernobbio e Menaggio – Chi già prima della pandemia stava cullando un progetto legato alla casa, in seguito a questo periodo, ha potenziato il desiderio di avere un'abitazione che risponda a determinati requisiti: confortevole, sufficientemente spaziosa e che sia confacente rispetto alle esigenze di chi deve svolgere la propria professione da casa e quindi possa ospitare una postazione

di lavoro». Il cambio delle abitudini ha quindi anche orientato i clienti a delle scelte specifiche, portando l'attenzione verso il territorio comasco non solo di americani e nordeuropei, ma anche di italiani che dalle grandi metropoli scelgono di lasciare la città. «Non si tratta più solo di scegliere abitazioni per vacanza, ma bensì di case dove soggiornare stabilmente e che rispondano alle nuove esigenze – concludono dall'agenzia – il target di clientela da cui si muovono tali richieste è medio alto, ma questo desiderio che sta emergendo ci fa guardare con ottimismo al futuro».

## Residenze e boutique hotel

La pandemia non sembra perciò avere scalfito l'interesse e la propensione all'investimento immobiliare in alcune aree di pregio, come lo stesso territorio di Como.

«Oggi la richiesta supera

## Le case sul lago

 Abitazioni  Ville villini

### ARREGNO



Valore mercato  
(€/mq.)

Valori locazione  
(€/mq. x mese)

	MIN	MAX	MIN	MAX
	1.250	1.750	4,6	6,7
	1.600	2.200	6,3	9

### MENAGGIO



Valore mercato  
(€/mq.)

Valori locazione  
(€/mq. x mese)

	MIN	MAX	MIN	MAX
	1.150	1.650	4,1	6
	1.500	2.200	5,8	8,6

### TREMEZZINA



Valore mercato  
(€/mq.)

Valori locazione  
(€/mq. x mese)

	MIN	MAX	MIN	MAX
	1.500	2.200	5,8	8,7
	2.000	2.950	7,8	11

### GRAVEDONA ED UNITI



Valore mercato  
(€/mq.)

Valori locazione  
(€/mq. x mese)

	MIN	MAX	MIN	MAX
	1.100	1.600	3,4	5
	1.300	1.700	-	-

l'offerta, bisogna però precisare che questa situazione si riferisce a immobili di qualità – spiega Tania Morabito dell'agenzia La Reale Domus di Como – stiamo portando a termine importanti acquisizioni in esclusiva che sono certa faranno brillare gli occhi a tanti

investitori specialmente stranieri. C'è moltissima richiesta anche di proprietà adatte ad essere convertite in boutique hotel in riva al lago o in posizioni super panoramiche». L'80% degli acquirenti ad alto budget arriva comunque dall'estero.

«In questi primi mesi del

2021 i clienti stranieri sono per lo più inglesi, americani, medio orientali e svizzeri – proseguono da La Reale Domus - Abbiamo però anche diverse famiglie italiane che hanno risieduto all'estero per anni e stanno rientrando nel nostro paese. Gli italiani, anzi i "lombardi"



FONTE: Agenzia Entrate

### BELLAGIO



	Valore mercato (€/mq.)		Valori locazione (€/mq. x mese)	
	MIN	MAX	MIN	MAX
	1.350	2000	5,8	8,7
	2.700	3.400	13,1	17,2

### VARENNA



	Valore mercato (€/mq.)		Valori locazione (€/mq. x mese)	
	MIN	MAX	MIN	MAX
	1.550	2.050	6,2	8,2
	1.800	2.400	7,2	9,4

di", ci stanno dando grandi soddisfazioni. Le abitazioni più ricercate sono quelle con ampie zone living e spazi esterni godibili con terrazze o giardini, la location deve garantire privacy e tranquillità, ma non deve essere troppo fuori mano perché pur lavorando da casa

raggiungere la città, l'ufficio o la scuola non deve diventare un ostacolo. Le location più richieste restano Como e il primo bacino da Laglio a Faggeto per le prime residenze, aggiungiamo la Tremezzina se parliamo di seconde case».

©RIPRODUZIONE RISERVATA

# Vacanze (più lunghe) e lavoro Caccia alla villa in affitto

**Segmento lusso.** Si trasforma il mercato delle case top per i turisti  
Il caso di Pigra: 40 mila euro a settimana ed è già prenotata per l'estate

## LEA BORELLI

Affitti e compravendite di lusso: il Lago di Como si conferma una delle location preferite da investitori e turisti stranieri.

Il mercato delle vendite tiene, soprattutto per quanto riguarda il segmento medio alto, parliamo di immobili il cui valore supera il milione di euro. Bene anche per gli affitti di lusso con tendenze nuove legate alla pandemia.

Per quanto riguarda la compravendita i clienti sono per la maggior parte stranieri: «La zona rimane interessante non solo come investimento per l'acquisto di una seconda casa ma anche come investimento in ottica della messa a reddito dell'immobile stesso» afferma Simone Majeli property manager e Ceo di Rent All Como.

## Le tipologie

Nel 2020 gli investitori sono stati prevalentemente europei, non potendosi spostare gli extraeuropei, interessati a immobili particolari ma anche ad appartamenti più tradizionali, si va dalla casa da un milione di euro da 200-300 metri quadri a quelle più piccole da 150 metri quadri ma a lago:



Simone Majeli

«Collegi di Milano ma soprattutto di Firenze e Roma, escluse le operazioni molto grosse, registrano maggiori flessioni rispetto al nostro territorio, il lago mantiene sui clienti alto spendenti un ottimo appeal».

A Pigra, ad esempio, è stata acquistata da un inglese una villa spaziosa che dopo un'importante ristrutturazione, con tanto di piscina a sfioro, è stata trasformata in casa vacanze, con affitti che vanno dai 28 ai 40 mila euro la settimana. Quest'anno ha già 12 settimane prenotate.

In merito agli immobili in affitto, sempre relativi al segmento medio alto, la pande-

mia ha cambiato un po' il mercato a cominciare dal tempo di permanenza che si è allungato: «La permanenza media dell'ospite fino al 2019 era di 3 giorni e mezzo, nel 2020 è più che raddoppiata: tra i 7 e gli 8 giorni, prenotazioni da 20 giorni o un mese non si erano quasi mai viste prima».

In tanti decidono di lavorare in riva al lago, lo smart working ha dato il via ad un nuovo tipo di villeggiatura dove la villa d'epoca affacciata sul lago diventa il proprio ufficio temporaneo: «Per la prima volta sono state prese in affitto proprietà e anche ville per periodi di un mese o anche di più, da stranieri che si sono trasferiti sul lago per lavorare, scegliendo come sede per lo smart working ville da 15-25 mila euro alla settimana».

## L'occupazione

L'occupazione lo scorso anno è stata ridotta rispetto al 2019, la stagione è iniziata tardi ma appena hanno riaperto le frontiere i turisti sono arrivati e tra luglio e agosto si è registrata l'occupazione massima degli immobili di pregio.

La parola d'ordine è stata ed è ancora: privacy. «Le prime

soluzioni prenotate sono state le ville, seguite da case singole e appartamenti con giardini e balconi, una tendenza che abbiamo riscontrato anche nelle compravendite. La città è partita dopo tre settimane rispetto al lago, prima sono state occupate le proprietà dove i turisti potevano avere più privacy, le persone hanno cercato soluzioni che gli garantissero di rimanere più isolati e in un ambiente più naturale».

Le previsioni per la nuova stagione sono legate a doppio filo con le tempistiche relative alle vaccinazioni sia di chi parte sia di chi ospita: «La stagione dovrebbe partire ufficialmente a giugno e stanno arrivando le prime prenotazioni di americani e inglesi, da luglio in poi si hanno già alcune conferme anche per i matrimoni: 20-30 invitati, in ville dove c'è lo spazio necessario per mantenere le distanze di sicurezza. Nel 2020 da fine febbraio a metà maggio sono arrivate solo cancellazioni quest'anno stanno arrivando prenotazioni, è in aumento la pressione della domanda dei turisti registrata sulle piattaforme per le prime ricerche».

©RIPRODUZIONE RISERVATA

Immobiliare

Abitare I fattori al primo posto

# Addio alle metropoli Il lavoro smart si fa nelle province

**Post Covid.** I territori “periferici” nuovi protagonisti  
Lorenzo Bellicini, direttore tecnico del Cresme  
«Si cercano case più grandi, meglio se con giardino»

## MARIA GRAZIA GISPI

«Nel confronto, Como, Lecco e Sondrio hanno avuto comportamenti diversi. Como città ha perso il 16% delle compravendite, mentre Lecco città è cresciuta leggermente con l'1,7% e Sondrio città di un notevole 18%». L'analisi, sull'andamento delle compravendite nell'ultimo anno, è di Lorenzo Bellicini, direttore tecnico di Cresme ricerche, che sottolinea, nei territori, il ruolo diverso dei capoluoghi rispetto alla provincia.

## Capoluoghi e province

Se nei primi sei mesi del 2020 tutto era frenato dalla chiusura, nella seconda parte dell'anno sono stati visibili i segni di ripresa del mercato immobiliare con un andamento migliore nella provincia comasca rispetto al capoluogo. Solo nell'ultimo trimestre la città è tornata con in positivo per le compravendite. Al contrario sia per Lecco che

per Sondrio sono state le città a crescere rispetto al resto del territorio.

L'emergenza pandemica non ha solo sospeso il mercato, ha piuttosto ridisegnato alcune questioni cruciali. «La prima, legata all'esperienza del lockdown, riguarda la dimensione della casa in relazione alle persone che la abitano - continua Lorenzo Bellicini - qualche tempo fa, prima della pandemia, per i giovani si parlava di casa taxi, dove rientrare dalle attività molteplici e tutte altrove. Ora non solo la pandemia incide sulla metratura della casa

ma anche sui desideri di spazi esterni, sulla dimensione dell'area verde che la circonda e fissa nuove priorità».

## Le previsioni

Ci accompagnerà a lungo la necessità o la possibilità di lavorare da remoto, almeno per il terziario. Nella digitalizzazione del lavoro il 2020 rappresenta una accelerazione irreversibile per modalità, abitudini e strumenti. Al termine della pandemia solo una parte dei lavoratori di alcuni ambiti torneranno nelle sedi di lavoro che frequenteranno in modo diverso, più flessibile, e questo accadrà per una percentuale rilevante di persone. Una rivoluzione dell'uso del tempo e dei trasporti con un grande impatto su tutte le attività correlate alla vita negli uffici.

Si profila una diversa qualità della vita, «per alcuni si ridurranno i tempi di trasporto, la possibilità di lavorare da remoto inciderà sulla scelta della casa,

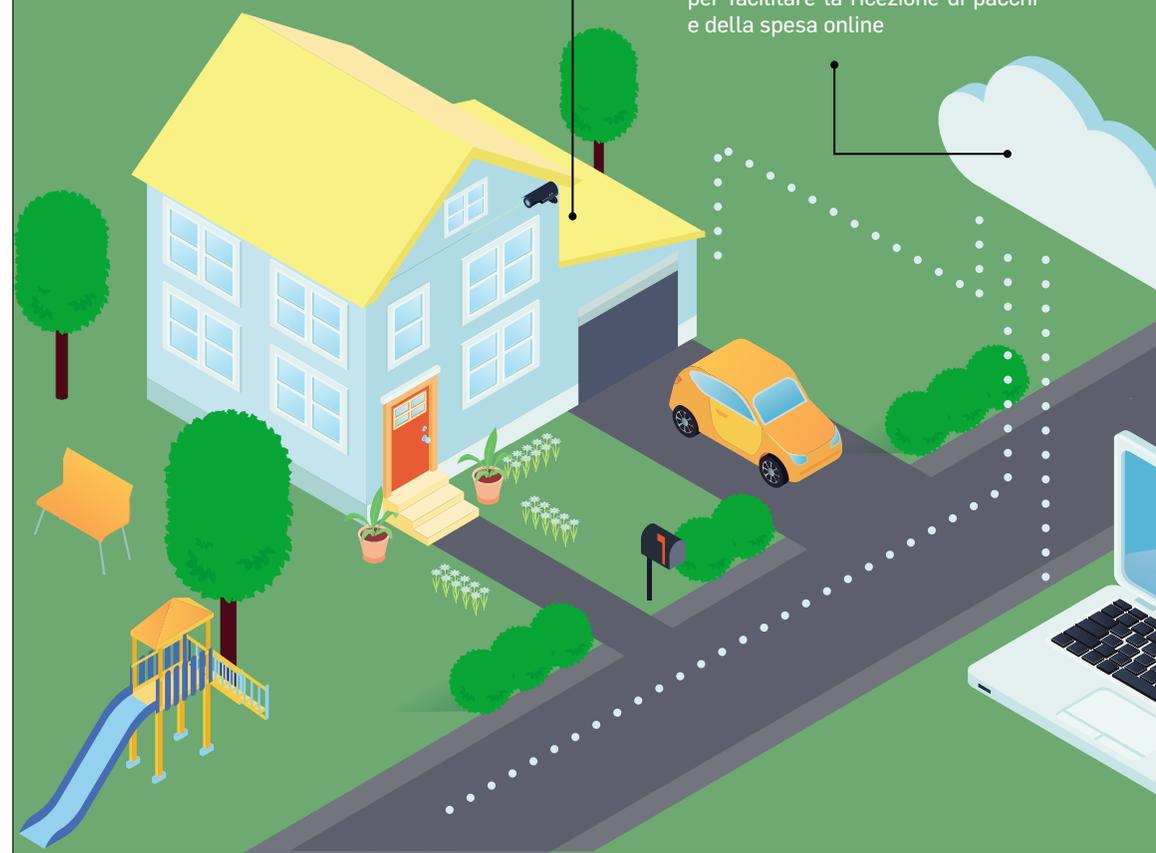
## Cambia il desiderio di casa

### DIMENSIONI E VERDE

Case più grandi e con un maggior numero di stanze: i monolocali, fino a qualche tempo fa più ricercati, adesso sembrano aver perso appeal, rispetto a trilocali dotati di terrazze o giardini, ma molto quotati sono anche gli spazi verdi condominiali

### TECNOLOGIA E CONSUMI

Case con alti standard energetici certificati, o che offrono servizi innovativi e nuove tecnologie. Spazio alla domotica e alla tecnologia in casa, oggi si desiderano abitazioni smart, in grado di aumentare il comfort abitativo. Molto ricercati sono gli armadietti condominiali e l'opzione di una portineria 2.0, per facilitare la ricezione di pacchi e della spesa online



non cambierà solo la dimensione ma anche la localizzazione. Rispetto ai segnali di concentrazione verso le aree urbane evidenti fino a ieri, ora ci potrà essere una fase in cui assume un valore nuovo il territorio di riferimento e un nuovo possibile modello di vita».

Riprende quota il fascino della provincia, in particolare si profila come vincente il modello dei piccoli centri italiani che acquisteranno di nuovo vitalità e questo costituisce un elemento con cui il mercato immobiliare dovrà confrontarsi. Ma la questione non è semplicemen-

te un allontanamento dalla città a favore dei centri dislocati nella Brianza, il tema è di gran lunga più complesso.

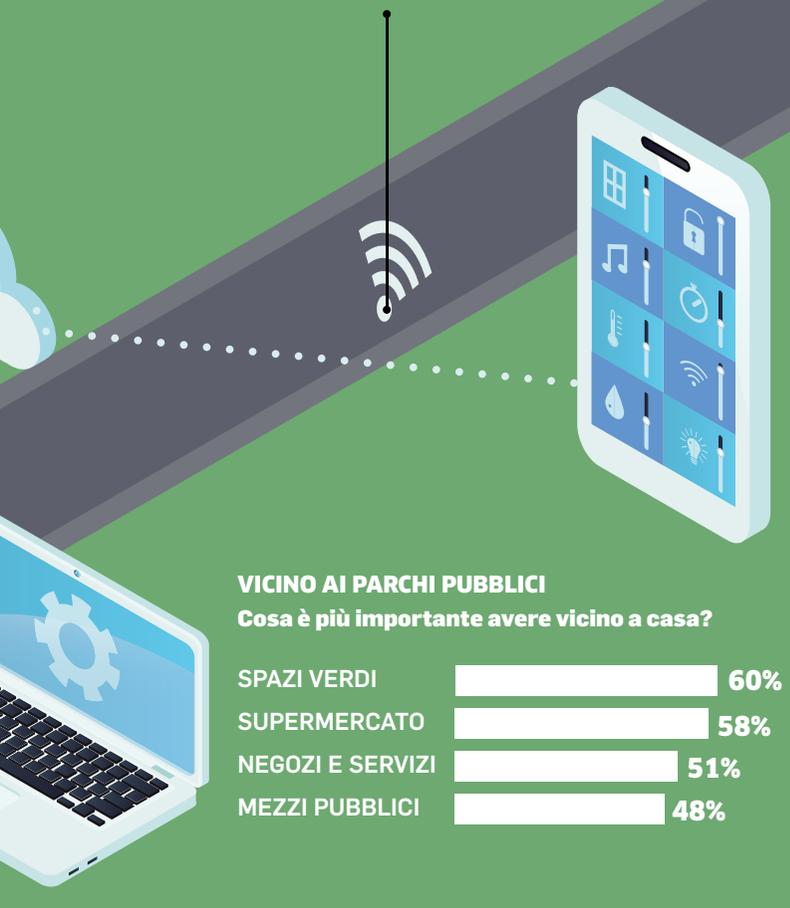
«Si tratterà di capire cosa succederà dopo la pandemia, quali scenari economici si apriranno e se le città torneranno ad essere di nuovo e con più forza i



«Il futuro  
dei centri urbani  
legato  
alla socialità»

### MENO METROPOLI E PIÙ PROVINCIA

Si sposta la domanda fuori dalla città. Le settimane trascorse in casa hanno messo in luce l'importanza di vivere in un contesto che permetta di poter sfruttare anche gli ambienti esterni. Ecco quindi che crescono le richieste di acquisto per le case in campagna. Cresce l'importanza delle infrastrutture digitali (la fibra ottica è un plus apprezzato)



luoghi della concentrazione delle attività, dei processi di innovazione e di una maggiore produttività - Lorenzo Bellicini ritrae l'altra prospettiva, opposta, della ripresa - avremo voglia di incontri ed è come se si aprissero davanti a noi due possibilità: da una parte l'uso più indivi-

duale del luogo di lavoro e dall'altra il desiderio di socialità e di stare negli spazi che torneranno a essere proattivi della crescita» si pensa alla musica, ai teatri, ai musei, ai ristoranti e a tutte le esperienze sociali della convivialità.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

# Benessere e sicurezza indoor Sfida su materiali e tecnologie

**Più qualità.** Alessandra Valsecchi (Istituto Nazionale di Bioarchitettura) «Ritorno al passato sugli ambienti con la "rivincita" dell'anticamera»

### MARIA G. DELLA VECCHIA

I professionisti dell'Istituto Nazionale di Bioarchitettura si misurano con l'applicazione delle nuove tecnologie e materiali alle nuove esigenze dell'abitare che stanno emergendo dal diverso stile di vita imposto dal Covid-19 e che verosimilmente darà una svolta ad abitudini di studio e di lavoro anche a emergenza finita.

### La certificazione

Fra le innovazioni, l'Istituto è il primo ente a promuovere un corso per i professionisti sui criteri ambientali minimi, che può dare accesso a un esame di certificazione come tecnico esperto, nuovo profilo richiesto dagli enti pubblici. «Ora - afferma Alessandra Valsecchi, presidente della sezione lecchese dell'Istituto che condivide iniziative coi territori di Como, Sondrio e Bergamo - abbiamo un calendario di corsi online completo fino a giugno. E' un periodo in cui anche gli studi professionali, insieme all'utente finale, si stanno interrogando sulle nuove esigenze abitative e stanno riposizionando anche le loro progettazioni».

Valsecchi spiega che è in atto un vero cambiamento rispetto



Alessandra Valsecchi

a quella tendenza che negli anni Novanta del secolo scorso aveva portato a una compressione degli spazi interni che ha ostacolato le possibilità di organizzare in modo flessibile gli spazi di casa.

«Ora - aggiunge Valsecchi - il lavoro da casa impone di recuperare una divisione degli spazi abbandonata da tempo, come, ad esempio, il classico studio che spesso è stato eliminato per ampliare un'altra stanza. Così come si è persa l'idea di adottare tecniche costruttive che consentano modifiche senza stravolgere con interventi invasivi lo spazio abitativo. Ma ora su ciò si sta recu-

perando, tornando a divisioni col classico cartongesso o con altri sistemi costruttivi ma, soprattutto, con una corretta progettazione della parte impiantistica la quale, quando non è volta alla flessibilità, condiziona pesantemente gli interventi all'interno degli spazi».

Fra le nuove richieste, in tempi di pandemia sta tornando importante quello che Valsecchi definisce lo "spazio filtro" che consente di sanificarsi quando si arriva dall'esterno. È dunque il ritorno della vecchia anticamera o di quegli ingressi anni Ottanta che a occhi più contemporanei a un certo punto sembravano stanze sprecate. Spazi che «in questa situazione così diversa - sottolinea Valsecchi - ora si integrerebbero bene con la casa».

Sul benessere abitativo il grande tema è quello dell'attenzione ambientale su sistemi e materiali utilizzati per progettare e costruire: «Sull'utente finale - afferma Valsecchi - l'interesse principale resta quello della qualità dello spazio indoor. Se i materiali e i sistemi costruttivi non sono salubri, fino al punto da rendere quasi più insalubre l'interno rispetto all'esterno, nel lungo periodo gli

effetti si sentono in termini di allergie e patologie specifiche. Perciò sta crescendo l'attenzione ai materiali e alla traspirabilità dell'involucro, tema tornato alla ribalta ora che si parla delle ristrutturazioni col superbonus al 100% in riferimento ai criteri ambientali minimi a cui si ha accesso se si rispettano i nuovi standard dettati dalle norme europee sulla tutela ambientale».

### Le regole

Criteri che nell'edilizia privata non sono ancora vincolanti, ma non mancano Comuni, come Milano, che, ricorda Valsecchi, ci sta pensando con i regolamenti edilizi. «Le persone vanno sicuramente educate e informate affinché capiscano cosa chiedere quando si rivolgono a un professionista per costruire o comprare una casa. Come associazione siamo impegnati su ciò. Avere un riferimento normativo che diventerà cogente anche per l'edilizia privata potrebbe avere la stessa importanza delle certificazioni energetiche, apprezzata quando si è capito che oltre all'attenzione ambientale porta anche risparmio economico».

©RIPRODUZIONE RISERVATA

Immobiliare

Innovazione nelle compravendite

# Vendere è digitale Tour virtuali e foto con i droni

**Nuove tecnologie.** Il Covid accelera il cambiamento  
Cristian Fresolone, Ceo della Revofactory di Albese  
«All'agente chieste competenze su foto e tecniche Seo»

LEA BORELLI

Dagli annunci cerchiati a matita sulla carta ai tour virtuali: quanto e come è cambiato il mercato immobiliare grazie alle nuove tecnologie.

Stando comodamente seduti in poltrona è possibile visitare virtualmente una casa ma anche controllare il suo reale valore di mercato e in un futuro non troppo lontano, persino siglare un contratto a distanza attraverso la firma digitale.

## La fase di avvio

La digitalizzazione del processo di affitti e vendite è iniziata qualche anno fa e ha subito una vera e propria esplosione a seguito della pandemia. Le agenzie immobiliari hanno dovuto rimanere al passo con i tempi, pena la loro esclusione dal mercato.

La tecnologia abbrevia le distanze e le società che si occu-

pano di compravendite di immobili stanno sviluppando prodotti che puntano proprio a questo: «Un cliente che cerca casa oggi rispetto a qualche anno fa, invece che consultare il cartaceo, ha a disposizione molti più canali sui quali poter cercare l'immobile dei suoi sogni, primi fra tutti i portali immobiliari. Se poi non trova quello che vuole, può lasciare le sue specifiche e attraverso una serie di algoritmi, i portali lo avvisano se è stato pubblicato un annuncio che potrebbe fare al caso suo» spiega Cristian Fresolone Ceo di Revofactory Srl società della multinazionale Idealista. Leader nel mercato immobiliare, Idealista sta facendo diversi investimenti per espandersi nel mercato italiano, qualche giorno fa ha acquistato Casa.it.

Le agenzie hanno implementato anche i siti aziendali: «È difficile che la piccola agenzia di Como possa fare un inve-

stimento economico importante di indicizzazione del proprio sito immobiliare come lo possono fare le grandi società, quindi cercherà di progettare un sito web come una sorta di biglietto da visita dove esporre la propria vetrina immobiliare e poi proporrà gli annunci anche sui portali per una migliore visibilità».

## Gli strumenti

Visitare un immobile di persona è diventato, vista la situazione, difficoltoso e sono nati nuovi strumenti tecnologici per rendere tutto più semplice: «I virtual tour di oggi sono magnifici, esistono tecnologie come Lidar con la quale è possibile scansionare in 3D un ambiente utilizzando uno smartphone. I clienti possono passeggiare virtualmente all'interno della casa. Si utilizzano i video realizzati con i droni e le fotografie che non sono più quelle improvvisate dall'agen-



Cristian Fresolone, Ceo di Revofactory (Gruppo Idealista)

te immobiliare, i grandi portali forniscono infatti professionisti del settore che si recano direttamente sul posto».

Attraverso i nuovi software gestionali, l'agente in tempo reale visita una casa e ne pubblica l'annuncio online ampliando il suo ventaglio di possibili acquirenti. «Il suo ruolo è passato da artigiano mediatore a esperto in foto, video, scrittura di testi in ottica di indicizzazione e deve sapere anche come fare una campagna pubblicitaria online».

L'interazione con il venditore si riduce ai minimi termi-

ni e in futuro anche il contratto stesso o la proposta di acquisto potranno essere firmati senza spostarsi dalla propria poltrona attraverso la firma digitale: «È chiaro che la casa devi andare a vederla di persona prima di acquistarla, però magari non vai sul posto sette volte e poi decidi cosa fare, la visiti online e ti muovi solo una volta». Alcuni portali stanno sviluppando questo sistema che utilizza la firma digitale per gli immobili in affitto, ispirandosi a Airbnb o Booking per gli affitti brevi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## La scheda

# Valutazione a distanza e monitoraggi dell'annuncio

Valutazioni a distanza e strumenti di analisi in tempo reale.

I proprietari che intendono vendere casa, possono avvalersi della valutazione a distanza.

«La persona fornisce dettagli ad un portale immobiliare che stabilisce il valore dell'immobile, la stessa cosa può farla l'agente utilizzando alcuni prodotti come Market Navigator che permettono di conoscere il valore di una casa ancora prima di vederla - dice Cristian Fresolone Ceo Revofactory Srl - Grazie a una stima comparativa, basata sullo storico degli ultimi dieci anni di una città, addirittura di una via, prende come riferimento tutti gli annunci che sono stati inseriti sui portali e riesce a fare una stima molto vicina alla realtà del valore dell'immobile».

Market Navigator stima il valore di vendita e di affitto di qualsiasi tipo di immobile, generando in pochi minuti un report di valutazione in formato pdf. È così possibile apprendere le dinamiche del mercato in qualsiasi zona e controllare in tempo reale i propri immobili, confrontandoli con i valori medi dell'area e dell'offerta più contattata. Uno strumento che permette di conoscere il prezzo medio dell'offerta nella zona, verificare come si colloca il proprio annuncio rispetto a quelli della concorrenza a livello di contatti generati e confrontare il prezzo e i giorni di permanenza sul mercato dell'immobile con i valori di zona.

# Economia

## «Lecco, che errore» Nuove alleanze per rilanciare Como

**Confindustria.** Il dibattito dopo lo strappo lariano e la fusione degli industriali lecchesi con Bergamo  
«La strategia delle aggregazioni rimane vincente»

COMO

**MARIA GRAZIA GISPI**

«Non s'ha da fare» ma a dirlo pare sia stata solo la sponda lecchese perché quella comasca, nel commento di alcuni industriali, il matrimonio tra le imprese l'avrebbe fatto anche volentieri per creare un'unica associazione industriale sul Lario.

La notizia, formale da ieri ma nota da tempo, dell'unione tra le associazioni industriali di Lecco Sondrio e Bergamo non sorprende Graziano Brenna, imprenditore tessile, «ma certo dispiace perché è un momento questo in cui l'essere insieme può dare forza e vigore a ogni iniziativa e soprattutto in un frangente complesso come l'attuale è meglio essere in condizione di agire con unità di intenti. Se ora questa unione non si è potuta realizzare, mi auguro possa succedere in futuro».

### Il precedente di Monza

Ha seguito a suo tempo l'iter di ricognizione per una possibile unione tra le associazioni di industriali di Como, Lecco e Sondrio, Andrea Taborelli, ad Tesitura serica Taborelli «sono dispiaciuto che Lecco, nonostante gli sforzi fatti perché questa possibile unione andasse a buon fine, abbia deciso di proseguire in un'altra direzione e secondo me non è la migliore possibile perché con Como da

un punto di vista dimensionale, per i numeri e per le sfide che si sarebbero potute affrontare esistono maggiori affinità». Le associazioni industriali dei vicini Lecco e Sondrio hanno formalizzato l'adesione alla robusta associazione bergamasca «e di fatto hanno deciso di esserne inglobati. Mi ricorda quanto è successo a Monza rispetto a Milano quando fu costituita Assolombarda» lo stesso potrebbe accadere a Lecco e Sondrio per una marcata disparità numerica. «Mentre il trio con Como sarebbe stato più equilibrato, con pari dignità e insieme avrebbero poi potuto ritrovarsi a un livello paritetico nei confronti di realtà più grandi come appunto lo è Bergamo».

Inoltre ci fu un'epoca in cui Lecco era in provincia di Como e prima ancora anche Sondrio, ricostruire un naturale perimetro geografico può apparire più naturale e semplice. Ci sono però tra i territori attorno al Lario profonde diversità per vocazione industriale, in particolare il distretto metalmecca-

■ **Brenna**  
«Un peccato, mi auguro si possa rivalutare il progetto»

nico ha un'asse che tende verso la sponda manzoniana.

### L'ipotesi Varese

«Sarebbe stato estremamente importante ottenere un accordo con Lecco, Sondrio e anche con Bergamo - commenta Alberto Croci, titolare di Téchne, a Erba - per diventare così una realtà molto potente e un interlocutore importante a livello regionale e nazionale. Se è vero che per storia, cultura e tradizione Como tende a essere una enclave, la sua provincia ospita settori industriali di rilievo come il metalmeccanico, a tratti misconosciuti, mentre l'affiliazione con i territori della neo-costituita associazione industriali, e anche con Varese a cui appartengono realtà come Busto Arsizio e Gallarate, avrebbe potuto essere positiva per il rilievo che avremmo ottenuto come grande polo unico. Comprendo la difficoltà e la fatica di immaginare un lavoro comune per un'area così vasta con differenze anche profonde, come possono esserci con zone come la Valsassina, ma è uno sforzo che sarebbe opportuno compiere per essere realistici e non restare poco significativi in un contesto dove è importante avete una buona rappresentanza nazionale».

La complessità di tessere insieme sinergie tra territori diversi è nota a Marco Galimber-



Due anni fa l'intesa sancita dal presidente lecchese Lorenzo Riva e da quello comasco Aram Manoukian

ti, presidente di Camera di Commercio di Como Lecco, realtà ancora giovane di fusione: «è una sfida e insieme una grande opportunità lavorare su due province che abbracciano il lago, con un'attività manifatturiera importante ma su settori diversi. In questo modo si arricchisce ancora di più la produttività e si potenziano le specificità. Fondamentale è mettersi all'ascolto del territorio perché nessuno prevalga e al contrario si possano sostenere le necessità anche del singolo ambito. Questo è ciò che stiamo facendo con il tavolo della competitività per ascoltare gli stakeholder, fare sintesi e quindi sostenere le istanze che il territorio chiede». Oggi la Camera di commercio che unisce Como e Lecco è la quarta in Lombardia per numero di imprese rappresentate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### La scheda

## Il via libera delle assemblee Una sola realtà in un anno

**Ratificata lunedì la fusione tra Confindustria Lecco Sondrio e Confindustria Bergamo, dopo l'approvazione dell'assemblea dei soci lecchesi e valtelinesi e la contestuale adesione degli industriali bergamaschi. Entro il 2022 saranno un'unica associazione dal nome a vocazione ecumenica di Confindustria Lombardia Nord. Il protocollo prevede l'istituzione di una commissione per la stesura dello statuto, del regolamento e dell'organizzazione. Le attuali governance sono prorogate nei tempi necessari a completare la fusione. Si confermano quindi le cariche di**

**Lorenzo Riva alla guida di Lecco Sondrio e di Stefano Scaglia per Bergamo.**

**La nascente associazione di imprese sarà tra le più grandi associazioni territoriali di Confindustria con circa 1200 imprese aderenti a Bergamo che danno lavoro a 83.600 dipendenti che si sommeranno alle circa 710 imprese che occupano 35.000 dipendenti per Lecco-Sondrio.**

**La rappresentanza della governance però, ha avuto cura di specificare il comunicato, sarà equilibrata e non proporzionale alle dimensioni territoriali. Il rischio che Bergamo fagociti Lecco, perlomeno sulla carta, non c'è.**

# ComoNext fa scuola Nasce nuovo hub alla ex De Agostini

**Il progetto.** Entro la fine dell'anno l'avvio dei lavori che trasformeranno le officine grafiche a Novara. Un team comasco già al lavoro con le aziende locali

LOMAZZO

**MARIA GRAZIA GISPI**

Muove i primi passi a Novara, nella storica sede delle Officine grafiche DeAgostini, il progetto C.Next, realtà in fase di costituzione destinata a coordinare l'attività di un network dei parchi tecnologici in Italia che si stanno concretizzando sul modello di sviluppo di ComoNext. L'assemblea dei soci dello scorso dicembre ha dato il via libera allo sviluppo del pro-



Enrico Lironi

■ C.Next è la società che coordinerà il network dell'innovazione

■ Già avviata la collaborazione con i parchi di Caserta e Ivrea

getto sulla replicabilità in altri territori del Paese del polo tecnologico di Lomazzo.

Il processo è già avviato a Ivrea, Caserta e appunto Novara dove l'hub comasco è partner del progetto della rigenerazione urbana di una zona industriale della città piemontese. Il cantiere dovrebbe aprirsi entro la fine dell'anno per far nascere una struttura pienamente operativa nel 2023. La palazzina uffici è stata ristrutturata da qualche anno e un team di ComoNext è già al lavoro per incontrare aziende interessate a insediarsi negli spazi in vista di un nuovo polo multifunzionale per l'innovazione.

L'hub novarese si basa su un progetto dal valore di 50 milioni di euro tra equity, leva finanziaria e immobili. L'iter autorizzativo è agli sgoccioli, la bonifica delle aree è in fase di conclusione e i lavori potrebbero partire già entro fine anno.

#### I promotori

L'operazione è realizzata da Finanza di De Agostini insieme a Officine De Agostini e Sgr Ream, partecipata da Fondazione Crt, Fondazione Cassa di Risparmio di Asti e dalle altre fondazioni bancarie piemontesi.

Proprio come nel polo tecnologico comasco, oltre alla palazzina uffici e al vecchio stabilimento dove troveran-

no posto le start up, la produzione e i laboratori, ci sarà spazio per servizi e ristorazione. Una nuova torre da 20mila metri quadri accanto alla vecchia fabbrica, circa 17mila metri quadri, ospiterà l'Innovation hub, la palazzina uffici con quasi 6.500 metri quadri sarà destinata allo studentato.

Della superficie commerciale utilizzabile di 46mila metri quadri, 26mila sono già riservati a ComoNext, opzionati per il 75%. Si tratta del secondo impegno di ComoNext in Piemonte, dove è già attiva la collaborazione per il rilancio della ex Fabbrica di Mattoni rossi di Ivrea.

#### Il percorso

«Si avvia un percorso basato sull'innovazione delle aziende esteso ad altre regioni del nostro Paese - ha spiegato Enrico Lironi, presidente del cda, nella recente informativa sullo sviluppo ComoNext - l'hub tecnologico comasco diventa una leva di grande potenzialità per consentire di far nascere e mettere a fattor comune le idee e le best practice derivanti dai diversi Innovation hub dei quali C.Next avrà la responsabilità. Un progetto sfidante, ma anche qualificante sul piano nazionale perché finalmente porrà a sistema il tema dell'Innovazione/digitalizzazione».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Una veduta dall'alto delle officine grafiche dismesse



Una delle palazzine già recuperate

#### La scheda

## Servizi per logistica e fashion

Un progetto ambizioso in cui, accanto agli spazi per l'innovazione, ci saranno diverse altre funzioni. Sull'area, ad esempio, sorgerà una torre da dieci piani che potrà ospitare residenze temporanee e uffici.

«L'idea è quella di mettere questi spazi a servizio delle imprese del territorio a partire da settori come quelli della logistica e della moda, che hanno esigenze particolari di

accogliere visitatori, partner o manager per brevi periodi» ha dichiarato a Il Sole Roberto Drago, vice presidente Finanza di De Agostini Spa, società che insieme a Officine De Agostini e alla Sgr Ream, partecipata dalle fondazioni bancarie piemontesi - in primis Fondazione Crt e Fondazione Cassa di Risparmio di Asti - è protagonista dell'operazione. Tra le ipotesi, la Scuola di Moda Secoli di Milano. «Novara ha un distretto molto attivo nel fashion - sottolinea Drago - con realtà come Kering, che qui ha realizzato un centro logistico da 150mila metri quadri, Stella McCartney, Versace».



Formazione

## Un corso per gestire il superbonus



# Bonus 110%, al via rete di consulenze in aiuto ai Comuni

**L'iniziativa.** Messa in campo una nuova iniziativa per supportare le amministrazioni pubbliche nello sbrigare gli adempimenti burocratici della maxi agevolazione

COMO  
**LEA BORELLI**

Sostenere le Pubbliche amministrazioni, a cominciare dai Comuni, le imprese e famiglie e privati nel lungo e a tratti estenuante percorso di ostacoli burocratici che sta alla base dell'apertura di una pratica per ottenere i vantaggi del superbonus 110%. E a maggior ragione ora, con i termini e le scadenze utili che incombono.

Questo l'obiettivo della Cooperativa il Biancospino di San Fermo della Battaglia che in collaborazione con altre realtà del territorio, ha messo a punto una serie di progetti che intervengono sulla parte burocratica del procedimento e sulla sua gestione.

La verifica della conformità edilizia dell'immobile oggetto di intervento, si sta dimostrando uno dei passaggi più lunghi di tutta l'operazione: a Como negli uffici pubblici l'attesa stimata

per avere una risposta è di due mesi, nel Comune di Milano ce ne vogliono almeno sei. Il primo progetto riguarda la digitalizzazione come spiega Michele Borzatta presidente de «Il Biancospino» e vicepresidente Confcooperative Insubria: «Abbiamo

trasformato le difficoltà dei Comuni nel gestire l'impennata di richieste di accesso agli atti per la verifica di conformità edilizia degli immobili, nell'opportunità di presentare un progetto di dematerializzazione archivi, di digitalizzazione delle pratiche

edilizie integrato ad un servizio di perequazione dei valori tributari degli immobili, favorendo così un percorso di digitalizzazione anche nei Comuni più piccoli in coerenza con gli obiettivi del programma Italia Digitale 2020».

L'iniziativa è nata dalla collaborazione tra tre diverse cooperative sociali aderenti a Confcooperative: Solidarietà e Servizi di Busto Arsizio che lavora nell'ambito della dematerializzazione degli archivi e nella trasformazione digitale degli stessi; Fraternità e Sistemi di Brescia che è invece una realtà sociale che si occupa di servizi di accertamento, verifica e riscossione tributi e aggiornamento archivi e valori tributari e Il Biancospino con la divisione Digital che è in grado di mettere a sistema le competenze maturate nella gestione dei software più evoluti nell'ambito della digitalizzazione dei servizi e dei processi.

Per gestire la complessità burocratica e amministrativa della cessione del credito, è stata mes-

sa a punto una piattaforma digitale dedicata: «I documenti da produrre e conservare sono oltre un centinaio e la responsabilità ultima verso l'Agenzia delle Entrate, è sempre in capo al committente che deve assolutamente tutelarsi. Di fatto l'Agenzia delle Entrate può svolgere accertamenti e richiedere accesso a tutti i documenti fino a 8 anni dalla conclusione dei lavori».

Prende vita da queste considerazioni la piattaforma informatica Superbonus110%, realizzata dal partner Servizi-Digitali di Milano, per la quale la divisione BSP Digital de Il Biancospino sta studiando lo sviluppo dell'applicazione.

«È in grado di supportare il lavoro di imprese e professionisti e al tempo stesso di garantire il committente nella corretta gestione dell'incentivo, è l'unica che mette a disposizione un sistema di conservatoria notarile in cloud.

La piattaforma nasce per gestire tutte le fasi del processo e consente al committente di avere un cruscotto e una regia dove tenere monitorata la correttezza formale e sostanziale dell'esecuzione di tutte le fasi del processo. Consente attraverso una procedura sequenziale e intuitiva di guidare imprese e professionisti nell'assolvimento di tutte le incombenze burocratiche richieste dalla norma e parallelamente di archiviare digitalmente tutta la documentazione presso uno spazio cloud di conservatoria notarile tra i più riconosciuti a livello europeo».

Le opportunità della piattaforma verranno presentate nelle prossime settimane su Zoom con un'iniziativa aperta a tutti gli interessati.

Un percorso post diploma per creare figure specializzate nella gestione delle pratiche legate al Superbonus.

«Nel confronto con le aziende e con gli operatori di settore e con gli stessi committenti, abbiamo riscontrato una grande difficoltà, quasi paura, a gestire la complessità burocratica e amministrativa del SuperBonus, nonostante la proposta di uno strumento di supporto come la piattaforma Superbonus110%» spiega Michele Borzatta presidente Il Biancospino e vicepresidente Confcooperative Insubria.

Al fine di agevolare committente, imprese e professionisti e rendere più facile l'utilizzo della piattaforma, Il Biancospino in accordo con Starting Work e i partner dell'ATS costituita nel 2020, ha pensato di promuovere un percorso formativo IFTS dedicato alla formazione di una figura tecnica amministrativa in grado di gestire la complessità burocratica della misura.

«Questo ci consentirà di creare occupazione per giovani neodiplomati che metteremo a disposizione delle aziende interessate ad attivare questo nuovo servizio tecnico di supporto amministrativo, pensato sia per il committente ma anche per imprese e professionisti. Oltre alle competenze professionali acquisite durante il percorso formativo, il nuovo servizio sarà strutturato grazie all'utilizzo della piattaforma. Il costo dell'attività sarà sostanzialmente pari a zero poiché potrà essere interamente speso e recuperato».

La misura prevede infatti la possibilità di rendicontare e recuperare integralmente oltre alle spese direttamente riferibili ai lavori di efficientamento energetico, anche le spese di gestione burocratiche amministrative della pratica.



Michele Borzatta

### L'iniziativa e il progetto digitale

## Un servizio per le famiglie

La Cooperativa il Biancospino di San Fermo della Battaglia, si occupa di servizi alla persona e alla famiglia e di progetti di integrazione sociale. A seguito della pandemia ha accelerato il processo di trasformazione digitale intrapreso da qualche anno e lo ha trasformato anche in progetto di sviluppo imprenditoriale e in nuove opportunità di crescita professionale e occupazionale. La divisione interna BSP Digital occupa oggi 6 persone oltre a professionalità dedicate.

