

RASSEGNA STAMPA

1 - 15 Gennaio 2023

Boom case In provincia le richieste salite del 222%

Immobili

È triplicata in un anno la domanda di case nella provincia di Como.

Secondo Immobiliare.it Insights le richieste di abitazioni nel nostro territorio, con l'esclusione di Como città, sono aumentate nel 2022 sul 2021 del 222%. Un dato unico e del tutto anomalo nel panorama regionale, che si spiega con il grandissimo interesse che il lago suscita all'estero.

Non solo ville a lago, ma anche case di borgo da ristrutturare sono ricercate da olandesi, danesi, francesi oltre ai tedeschi e il mercato si altera per l'enorme richiesta. Anche perché l'offerta invece tende a contrarsi: -16% sia in provincia che in città.

Non altrettanto vertiginosa è stata l'ascesa dei prezzi che sono aumentati in un anno di un più ragionevole 2,3% mediamente in tutta la provincia. A Como città si è registrato un aumento molto simile: del 2,4%.

I dati sono stati diffusi dall'Osservatorio annuale sul mercato residenziale del 2022 che ha registrato un andamento positivo in tutta la Lombardia: rispetto al 2021 i prezzi richiesti per gli immobili residenziali in vendita in regione sono cresciuti del 4,5%, mentre i canoni d'affitto sono aumentati addirittura del 6,5%. A Como la richiesta è di 2.662 euro al mq per case nel capoluogo e di 1.887 euro per la provincia. Con un aumento rispettivamente di oltre 12 euro e di 9 euro al mq. **M. Gis.**

Ultima pagina

Curiosità e idee oltre confine

Il cambio

4 - 11 gennaio 2023

MINIMO (5 gennaio 2023)

0.9839

MASSIMO (11 gennaio 2023)

0.9967MEDIA **0.9881**

11 gennaio

EUR 1 =
CHF 0.9967

FONTE: European Central Bank

Costruire non è solo cemento

«C'è cultura anche in edilizia»

Il convegno. Il presidente di turno inaugurerà una conferenza sul tema «Ambienti di vita belli e sostenibili, contro i paesaggi deturpati»

MARCO PALUMBO

Per dare un'idea di quanto il segmento delle costruzioni - che peraltro in Ticino dà lavoro a quasi 8 mila frontalieri - sia importante dentro le dinamiche economiche, occupazioni e ambientali della vicina Svizzera, basti pensare che il presidente di turno (per il 2023) della Confederazione, Alain Berset, inaugurerà il suo anno alla guida del Governo di Berna con una conferenza internazionale sulla "Cultura della costruzione".

L'invito

Su invito della Svizzera, da sabato 14 gennaio a lunedì 16 gennaio, le ministre e i ministri della cultura di oltre 20 Paesi europei si riuniranno "assieme a diversi rappresentanti del settore edile e immobiliare e delle organizzazioni della società civile per discutere di qualità e cultura nella costruzione", il tutto a margine del "Forum Economico Mondiale" di Davos. "Questo incontro sarà l'occasione per lanciare la nuova "Alleanza di Davos" per la Cultura della costruzione", ha fatto sapere il Governo federale in una nota.

Alla prima conferenza internazionale sulla cultura della costruzione, che si è tenuta nel



Alain Berset sarà il presidente di turno della Confederazione

2018 su iniziativa della Svizzera, le ministre e i ministri della cultura europei hanno adottato la dichiarazione di Davos "Verso una cultura per la costruzione di qualità per l'Europa", il cui obiettivo è migliorare la qualità e la cultura nella costruzione e nella progettazione.

In seguito, nel 2021, la Svizzera ha definito i criteri di qualità nella cultura della costruzione, ai quali si è allineata anche l'Unione europea. Alla seconda conferenza del 2023 l'attenzione

sarà puntata sull'attuazione di questi criteri e per questo "serve la collaborazione tra la classe politica, l'economia privata e la società civile".

«Città, villaggi, edifici, strade, ponti, giardini, piazze, spazi intermedi e paesaggi fanno parte della cultura della costruzione - ha rimarcato il Governo di Berna -. Rafforzare la cultura della costruzione è importante per trovare soluzioni a sfide attuali come i cambiamenti climatici, la svolta energetica, la creazione di

insediamenti più verdi o la crescita demografica. Il risultato sono ambienti di vita sostenibili, belli e stimolanti contrapposti a paesaggi deturpati dal cemento e agglomerazioni anonime. Una cultura della costruzione perseguita in modo attento e diligente non soltanto dà un valore aggiunto alla società, ma può anche rivelarsi un investimento redditizio".

La piattaforma

Attualmente non esiste una piattaforma internazionale per lo scambio e la collaborazione tra gli operatori edili e immobiliari, i Governi e la società civile. La Svizzera vuole dunque imprimere una svolta e per questo propone di istituire "l'Alleanza di Davos" per la cultura della costruzione. "Grazie alla partecipazione di aziende, ministri e organizzazioni non governative questa nuova rete internazionale della cultura della costruzione intende migliorare la qualità dei nostri insediamenti e paesaggi - la chiosa dell'Esecutivo federale -. I membri dell'Alleanza intendono impegnarsi per realizzare insieme gli obiettivi enunciati nonché discutere delle prossime sfide e sviluppare soluzioni".

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Economia

Mercato della casa I prezzi a Como cresciuti del 2,4%

Immobiliare. Offerta in calo e richieste altissime. In città il prezzo medio è di 2.662 euro al metro quadro, la metà rispetto a Milano, ma tra i più alti in Lombardia

COMO

PAOLO ANNONI

Come sta il mercato immobiliare a Como e in Lombardia? A giudicare dall'Osservatorio annuale di Immobiliare.it, il noto portale di compravendita di case, il mattone continua ad essere considerato un bene rifugio.

I trend

I valori degli immobili non scendono, anzi i prezzi sono cresciuti ancora. L'aumento dei tassi e del caro-bollette non sembra sentirsi sul numero di richieste di acquisto. I costi delle case sono ancora in crescita, in particolare in provincia di Como, dove la media del valore degli immobili è seconda soltanto a Milano, che resta prima e irraggiungibile. Prezzi in au-

La corsa al mattone non è stata frenata dall'aumento dei mutui

Salgono anche i valori dell'affitto: nel capoluogo 12,8 euro al metro

mento, ma meno case e appartamenti sul mercato, nonostante la richiesta cresciuta.

L'offerta è calata a Como del 17% e in provincia del 16%, con un segno negativo anche nell'ultimo trimestre rispetto al precedente, per il capoluogo del 7,9% e del 4,3% per il resto della provincia.

Non sembra conoscere crisi invece la domanda, che nel 2022 è salita per la Città di Volta del 17,2% e per la provincia, in particolare l'area del Lago, addirittura a tre cifre, di ben il 222% valore da record assoluto visto che la media lombarda è inferiore al 10% e in province vicine, come Lecco, Sondrio e Varese la domanda è calata anche di quasi il 15% (-14,2% Varese città).

Per quanto riguarda gli affitti, la richiesta a Como città è mediamente di 12,8 euro al metro quadrato (secondo valore più alto in Lombardia), poco più di 750 euro al mese per un appartamento di 60 metri quadrati. L'aumento in un anno è stato del 5,7%. A Milano per lo stesso appartamento in affitto servono 1.250 euro. Tra gli affitti più cari censiti da Immobiliare.it spicca la provincia di Sondrio con 17 euro al metro (oltre mille euro al mese per i 60 metri quadrati), dove però evidentemente incide il peso delle tante località turistiche della Valtellina (aumento in un anno del 70%). Così come per le compravendi-

te si è assistito a un calo dell'offerta di immobili in affitto rispetto al 2021, per Como città di oltre il 33% (in linea con la media della Lombardia) e del 16,5% nel resto della provincia. Mentre la domanda nell'ultimo anno ha avuto un picco del 72,7% per il capoluogo lariano e del 56,2% per il resto della provincia (media regionale +60,6%).

Il confronto

Ma torniamo alle tabelle diffuse da Immobiliare.it Insights e relative al Comasco. La forbice tra un immobile nel capoluogo e uno in provincia rimane decisamente ampia, si passa da una media di 2.662 euro al metro quadrato a 1.887 euro. La crescita dei prezzi è stata costante rispetto al 2021, con un delta positivo del 2,4% per Como città e del 2,3% per il resto del territorio. Aumento sensibile anche negli ultimi tre mesi dello scorso anno. Il quarto trimestre del 2022 ha portato a Como una crescita dei prezzi del 2,3% e in provincia dell'1,2%. Nulla in confronto a Milano, però. In media nel corso del 2022 per acquistare un appartamento all'ombra della "Madunina" si sono superati i 5.100 euro al metro quadro, in aumento di quasi il 5% rispetto al 2021. Per quanto riguarda la media lombarda, rispetto al 2021, i prezzi richiesti per gli immobili residenziali in

Il mercato nel Comasco

Variations dei prezzi per la tipologia immobiliare residenziale IN VENDITA

CAPOLUOGHI	Media €/mq	Var IV-III trim. 2022	2022 vs. 2021
Como			
► comune	€ 2.662	2,3%	2,4%
► provincia senza capoluogo	€ 1.887	1,2%	2,3%
Lombardia	€ 2.372	1,2%	4,5%

CAPOLUOGHI	Var IV-III trim. 2022	2022 vs. 2021
Como		
► comune	-7,9%	-17%
► provincia senza capoluogo	-4,3%	-16%
Lombardia	2,0%	-13,7%

CAPOLUOGHI	Var IV-III trim. 2022	2022 vs. 2021
Como		
► comune	8,9%	17,2%
► provincia senza capoluogo	0,9%	222,0% //
Lombardia	3,3%	9,6%

Variations dei prezzi per la tipologia immobiliare residenziale IN AFFITTO

CAPOLUOGHI	Media €/mq	Var IV-III trim. 2022	2022 vs. 2021
Como			
► comune	€ 12,8	4,1%	5,7%
► provincia senza capoluogo	€ 9,7	1,2%	5,7%
Lombardia	€ 15,5	-0,6%	6,5%

CAPOLUOGHI	Var IV-III trim. 2022	2022 vs. 2021
Como		
► comune	13,3%	-33,4%
► provincia senza capoluogo	-8%	-16,5%
Lombardia	-24%	-34,8%

CAPOLUOGHI	Var IV-III trim. 2022	2022 vs. 2021
Como		
► comune	-7,8%	72,7%
► provincia senza capoluogo	-10,1%	56,2%
Lombardia	8,8%	60,6%

FONTE: Immobiliare.it Insights

WITHUB

vendita in regione sono cresciuti del 4,5%, mentre i canoni d'affitto sono aumentati addirittura del 6,5%. Sebbene nell'ultimo trimestre dell'anno la domanda di vendita sia cresciuta del 3,3%, anche la disponibilità di case è aumentata del 2%.

Già detto di Milano, dove nella metropoli i prezzi in un anno sono saliti di quasi il 5% e di oltre il 4% in provincia, per quanto riguarda gli altri capoluoghi di provincia, sul fronte prezzi si segue l'andamento regionale con oscillazioni positive quasi

ovunque. A spiccare in modo particolare nel confronto annuale è il comune di Monza, che segna un +10%. Solo la provincia di Pavia si mantiene su una sostanziale stabilità, al -0,8%. Rispetto all'anno scorso lo stock di immobili in vendita è calato in modo omogeneo in tutto il territorio lombardo, con l'ultimo trimestre dell'anno che conferma, seppur a ribasso, il trend individuato. Infatti, l'interesse dei potenziali acquirenti mostra delle percentuali positive anno su anno in quasi tutte le

zone con l'eccezione della provincia di Sondrio che perde quasi l'11%.

Per quanto riguarda i valori dei prezzi al metro quadrato (media lombarda 2.372), dopo Milano e Como, gli appartamenti e le case più costose si trovano a Monza (media 2.571 euro al metro), quindi Bergamo (2.300), Pavia (2.202) e Lecco (2.080). Per contro, Cremona mantiene una media di 1.300 euro al metro quadrato, Sondrio 1.357 e Mantova 1.473.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

Dai mobili al box per l'auto Gli incentivi da sfruttare

Le alternative al Superbonus

I quesiti dei lettori. Facciamo chiarezza su regole e ambiti di applicazione
Detrazione sul garage: solo nuove costruzioni di pertinenza a un'abitazione

Quali sono le novità che riguardano i Bonus edilizi? Come è possibile accedere alle agevolazioni previste? Per fornire una risposta a queste e a tante altre domande, dopo la pausa per le festività natalizie riprende la rubrica "L'esperto risponde", nella pagina dedicata al Focus sulla casa. Il dottor Antonio Moglia, responsabile del servizio Economico e Tributario di Ance Como, risponderà ogni settimana ai quesiti che giungeranno in redazione. Le domande potranno essere inviate all'indirizzo di posta elettronica espertocasa@laprovincia.it.

Gentile dottore, sto effettuando ristrutturazione di appartamento di proprietà, con Cila aperta a novembre 2022 che si chiuderà a febbraio 2023. Ho già usufruito del Bonus Mobili nel 2022, posso usufruirne anche nel 2023 per lo stesso appartamento e la stessa Cila? Grazie mille

– ANTONIO RUBINI

Gentile signor Antonio, le rispondo positivamente perché il Bonus Mobili è collegato ad ogni singolo intervento edilizio di Bonus Casa eseguito su un immobile e compete anche per gli acquisti effettuati l'anno successivo all'intervento, proprio come nel suo caso. Però bisogna prestare attenzione al limite di spesa annuale che quest'anno 2023 è stato fissato in 8.000 euro dalla recente Legge di Bilancio. Il limite di spesa annuale non può essere superato considerando anche la spesa sostenuta e detratta nell'anno precedente. Un caso le chiarirà il meccanismo di conteggio. Per esempio: se con riferimento a un intervento edilizio iniziato nel



Anche i grandi elettrodomestici beneficiano degli incentivi

2022 sono già stati acquistati nello stesso anno mobili ed elettrodomestici per 6.000 euro, per i quali è stata richiesta la relativa detrazione del 50%, sugli acquisti effettuati nel 2023 si potrà usufruire di una detrazione calcolata sull'importo massimo di 2.000 euro (8.000- 6.000). Per gli acquisti del 2023 non spetterà alcuna detrazione, invece, se nel 2022 sono già stati acquistati mobili ed elettrodomestici per un importo pari o superiore ai 8.000 euro. Spero che con i suoi importi di spesa, tradotti nel conteggio, possa ancora avvalersi del Bonus Mobili anche quest'anno.

Buongiorno, a maggio 2022 ho sostituito gli infissi e ho effettuato la comunicazione ad Enea nei tempi previsti. A dicembre 2022 ho acquistato una lavastoviglie e dovrei comunicare ad Enea la classe energetica, ma non riesco a trovare il percorso corretto per farlo. Devo integrare la precedente comunicazione o

farne una nuova, in quest'ultimo caso come? Grazie.

– MARZIO DI GIOVANNI

Gentile signor Marzio, devo rammentarle che si può usufruire della detrazione del Bonus Mobili per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici destinati ad arredare un immobile oggetto esclusivamente di interventi di recupero del patrimonio edilizio rientranti nel Bonus Casa. La sostituzione degli infissi può essere fatta rientrare facoltativamente sia nel Bonus Casa sia nell'Eco Bonus, se si raggiungono particolari requisiti energetici. Spero pertanto che abbia esercitato la scelta per il Bonus Casa mantenendosi così aperta la possibilità di aggiungere anche il Bonus Mobili per l'acquisto della lavatrice. Viceversa se ha optato, come in realtà sembra più probabile dalla lettura della sua domanda, per l'Eco Bonus, il Bonus Mobili per l'acquisto della lavatrice è precluso. In merito alla

comunicazione da effettuare all'Enea, le ricordo che il modello da compilare e inviare si trova nel portale Enea nella sezione dedicata, per l'appunto, al Bonus Casa.

Buonasera, desidero ricevere le principali informazioni per poter usufruire del Bonus 50% per la costruzione di un box auto. Nel caso specifico provvederei alla chiusura di una struttura già esistente con un materiale leggero, eventualmente rimovibile in futuro, quando non avrò più bisogno del garage coperto per l'auto.

– MARCO SERATI

Gentile signor Marco, le comunico che la detrazione del Bonus Casa con detrazione del 50% dell'Irpef per la costruzione di un box auto vale esclusivamente nel caso di realizzazione di nuova costruzione dello stesso, quindi per una fattispecie diversa dal caso che mi ha prospettato nella sua domanda. Altra condizione indispensabile da verificare è quella che il box nuovo realizzato risulti di pertinenza di un'abitazione. Comunque tenga presente che i lavori che prevede di eseguire potrebbero rientrare nella tipologia degli interventi di recupero edilizio; quindi se eseguiti su un immobile residenziale o su una sua pertinenza possono rientrare nel Bonus Casa e farla rientrare comunque nel beneficio della detrazione del 50%. Apprendo quest'ultima ipotesi quella ragionevolmente perseguibile, si consulti con un professionista tecnico di sua fiducia che saprà suggerirle il percorso urbanistico per richiedere i titoli edilizi necessari per accedere al Bonus Casa.



RESPONSABILE
DEL SETTORE
ECONOMICO E
TRIBUTARIO
DI ANCE COMO
Antonio Moglia

espertocasa@laprovincia.it

Buongiorno, sono proprietario di un edificio antico comprendente sei unità immobiliari. Sto predisponendo un progetto per l'intera ristrutturazione degli alloggi e delle pertinenze, comprese le sistemazioni esterne per la realizzazione di una decina di posti macchina. Per le caratteristiche e l'ubicazione dell'edificio (centro storico) non pare possibile intervenire con cappotto isolante o altre modalità richieste dal Superbonus, sarei quindi orientato ad una semplice richiesta del bonus 50% con recupero decennale sull'Irpef, ovvero cessione del credito a banca o impresa. Vorrei chiarimenti in merito alla possibilità di cumulare altre agevolazioni e di avere conferma sulla possibilità di utilizzare il massimale di 96.000 euro moltiplicato per le sei unità.

– GIUSEPPE

Gentile signor Giuseppe, le confermo che pur nell'impossibilità da lei descritta di applicazione del Super Bonus può comunque usufruire di un'ampia gamma cumulabile di Bonus. Se il suo edificio è, come ipotizzabile, prevalentemente residenziale i bonus applicabili sono il Bonus Casa, l'Eco Bonus ed il Bonus Barriere Architettoniche, recentemente prorogato dalla nuova Legge di Bilancio. Il Bonus Casa con detrazione Irpef del 50% è utilizzabile per i lavori sulle parti comuni, tetto e scale un limite di spesa di 96.000 euro moltiplicato per le sue 6 unità abitative. A cui aggiungere per i lavori edili all'interno delle singole unità abitative, ulteriore limite di spesa di 96.000 euro per ogni abitazione comprensiva delle sue pertinenze. Inoltre per particolari interventi di

riqualificazione energetica tra i quali rientrano a titolo esemplificativo la sostituzione degli infissi, dell'impianto di riscaldamento, la realizzazione di pannelli solari, è applicabile l'Eco Bonus. Eco bonus che consiste in una detrazione Irpef, a seconda degli interventi del 50% o del 65% con specifici limiti di detrazione per ciascuna unità abitativa. Se l'intervento di Eco Bonus riguarda parti comuni dell'edificio il limite di spesa è autonomo, cumulabile e sempre calcolato moltiplicato per le 6 unità abitative. Ed in ultimo, se dovesse provvedere alla sostituzione o installazione di un nuovo ascensore potrebbe godere della detrazione Irpef del 75% del Bonus Abbattimento Barriere Architettoniche con un limite di spesa di 40.000 euro moltiplicato per le 6 unità abitative. Le misure del Bonus Casa e dell'Eco Bonus precedentemente descritte sono previste fino al 2024 e si detraggono in 10 anni, invece il Bonus Barriere Architettoniche è previsto fino al 2025 con detrazione di 5 anni. Per tutte le misure è possibile in alternativa alla detrazione poter optare, se si sblocca il mercato attualmente congelato, alla cessione del credito agli istituti finanziari o agli stessi fornitori.



Lavori a una facciata