

**ANCE** | COMO

# **RASSEGNA STAMPA**

**3 – 9 Aprile 2023**



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

# INFLAZIONE E TASSI PIÙ ALTI FRENA IL MERCATO DELLA CASA

Lorenzo Bellicini, direttore del Cresme, evidenzia il calo delle compravendite iniziato alla fine dello scorso anno  
«Il trend al ribasso continuerà anche nel 2024 e cominciano a registrarsi segnali di una diminuzione dei prezzi»

GUIDO LOMBARDI

Segnali di frenata molto evidenti ci sono già stati nell'ultimo quadrimestre del 2022 e le indicazioni più recenti confermano un rallentamento del mercato immobiliare che coinvolgerà l'anno in corso e probabilmente anche il 2024.

La previsione, sulla base dei dati raccolti relativi al settore ed allo scenario macroeconomico globale, è di Lorenzo Bellicini, direttore del Cresme, il Centro di ricerche economiche, sociologiche e di mercato specializzato proprio nell'ambito delle costruzioni.

**Architetto Bellicini, quale è la situazione generale del settore immobiliare in Italia?**

Veniamo da una fase di forte crescita del comparto, con una dinamica espansiva importante che ha mostrato un primo segnale di contrazione alla fine del 2022. Quello che sta accadendo a livello internazionale, con i riflessi del conflitto in Ucraina, con i problemi di natura finanziaria e soprattutto con la politica dei tassi di interesse in atto, genera difficoltà anche in ambito immobiliare. Probabilmente non ci troviamo in una situazione così complessa come quella del 2008, ma i rischi di una crisi finanziaria, più o meno grave, pesano anche nel nostro settore. Indubbiamente la situazione potrebbe peggiorare.

**Quale aspetto pesa maggiormente? A suo avviso, dopo anni di crescita del mercato immobiliare, c'è il rischio di una bolla?**

L'inflazione incide in modo molto significativo, perché i tassi di interesse sono saliti mentre in

Italia i salari restano fermi, a differenza di quanto accade negli altri paesi. Questa situazione penalizza soprattutto le fasce più deboli della popolazione e rende particolarmente complesso sia accedere ad un mutuo sia mantenere quelli già ottenuti con rate che diventano ogni mese più pesanti. Il quadro quindi è molto complicato, anche se in Italia i rischi di bolla sono decisamente inferiori rispetto ad altri contesti. Infatti, nel nostro paese le compravendite sono aumentate in modo molto significativo, ma i prezzi non sono cresciuti: gli incrementi registrati nell'ultimo periodo, infatti, sono stati inferiori all'inflazione.

Nello stesso tempo, ci troviamo in una situazione molto particolare perché, se i prezzi delle case usate sono rimasti bassi o comunque hanno subito aumenti contenuti rispetto al tasso medio di inflazione, i costi di costruzione, a causa degli incrementi dei prezzi delle materie prime e dell'energia, sono cresciuti moltissimo e quindi le case nuove hanno un costo proibitivo. Si è così creata una situazione nuova, caratterizzata da una concorrenza fortissima dell'usato rispetto al nuovo.

**In questa situazione, diventa sempre più difficile comprare casa. Assistenti quindi ad un incremento degli affitti?**

Certamente: con questi tassi, comprare casa è oggettivamente più difficile e quindi aumenta la domanda di case in affitto, pur in un paese caratterizzato da una forte prevalenza di proprietari della casa di residenza. Tuttavia, le case in affitto non si trovano facilmente e quindi un certo tipo di domanda abitativa fatica a



Lorenzo Bellicini, direttore del Cresme

trovare una risposta ed ecco che, per questo motivo, si costruiscono nuove abitazioni anche se il mercato è debole. Quindi ci sono nuove costruzioni pur in un contesto in cui le compravendite del nuovo sono in calo. Del resto, una parte significativa del ciclo positivo del mercato immobiliare degli scorsi anni derivava dai numerosi acquisti di prima casa sostenuti da incentivi per i più giovani. Con i tassi così elevati, la partita diventa molto complessa. Dobbiamo augurarci che la situazione non peggiori, altrimenti ci saranno seri problemi di tenuta delle famiglie che hanno contratto un mutuo con tasso variabile.

**Il problema degli affitti interessa da vicino territori a vocazione turistica come le province di Como, Lecco e Sondrio. Quale è la sua valutazione? Questa criticità sta diventando sempre più rilevante anche in altri territori e quindi è oggettivamente grave dove il turismo è molto forte. Da un lato, nelle aree turistiche gli immobili sono diventati importanti componenti di reddito per le famiglie, dall'altro lato manca completamente una politica abitativa che sostenga la locazione, come forma di supporto alla fascia più debole della popolazione, ai più giovani ed agli anziani. Il tema è particolarmente rilevante nelle aree caratterizzate da un'ele-**

vata densità abitativa, ma sta interessando anche altri territori perché cresce il numero di famiglie in difficoltà: si tratta di persone che ora guardano all'affitto per necessità più che per scelta».

**Il Parlamento europeo ha recentemente approvato la direttiva sulle "case green". Pur con numerose deroghe ed eccezioni, gli edifici residenziali dovrebbero raggiungere almeno la classe di prestazione energetica E entro il 2030 e D entro il 2033. Gli edifici non residenziali e pubblici dovrebbero invece raggiungere le stesse classi rispettivamente entro il 2027 e il 2030. Questa normativa, se confermata, inciderà pesantemente sul settore immobi-**

liare?

Stiamo parlando di una direttiva molto importante, di cui si parla da tempo, che contiene obiettivi rilevanti e che avrà un impatto molto forte. Il tema dell'efficienza energetica in rapporto al patrimonio edilizio vede ora una stagione nuova. Si tratta certamente di una spinta molto forte per la riqualificazione che potrebbe portare nuovamente verso un percorso di incentivi, auspicabilmente diverso da quello che si è appena concluso.

Tuttavia, prima di dare un giudizio definitivo, è opportuna un'analisi tecnica approfondita, anche per capire quale sarà la versione definitiva della direttiva. Penso che possa rappresentare una criticità ma anche una grande opportunità per il patrimonio immobiliare del nostro paese.

Vorrei tuttavia sottolineare un fatto: ci occupiamo dell'Europa e delle sue decisioni solo quando le normative sono approvate o dirittura d'arrivo. Ma, prima di arrivare a questa decisione, c'è stato un lungo percorso. Mentre venivano scritte e definite queste norme, dove eravamo? Ora dobbiamo cercare di capire come ottenere il massimo da questa normativa, che dovrà necessariamente essere accompagnata da una politica incentivante.

**In conclusione, cosa ci dobbiamo aspettare per i prossimi anni sul fronte immobiliare?**

Pur con alcune eccezioni, che non mancheranno, è ormai certa una fase di rallentamento del mercato nel 2023 e nel 2024, con un calo delle compravendite. E ci sono anche segnali di riduzione dei prezzi delle case.

# «Sarà un anno di pausa Poco probabile l'avvio di un vero ciclo negativo»

**Le previsioni.** Claudio Zanetti è il direttore del Borsino curato da Fimaa «Molti elementi di incertezza, ci sarà una stabilizzazione del mercato»

COMO

**MARIA GRAZIA GISPI**

«Ci siamo lasciati alle spalle un 2021 da record e un 2022 che, pur se meno performante, chiuderà con una crescita delle transazioni stimata tra i 4 e i 5 punti percentuali - dice Claudio Zanetti, direttore responsabile Borsino Immobiliare Fimaa Como - il momento positivo per l'immobiliare a parere di alcuni esperti del settore non proseguirà nel 2023. L'ufficio studi Fimaa ritiene invece che il 2023 sarà un anno di stabilizzazione, non l'inizio di un ciclo negativo. Oltre alla situazione economica e politica internazionale diversi aspetti del mercato generano comunque incertezza, come le recenti restrizioni ai bonus sulla casa e l'eliminazione dello sconto in fattura che possono penalizzare gli immobili più vecchi, o ancor di più la carenza di offerta che si palesa in diverse località e che restringe le opportunità per gli acquirenti».

## Il sentiment

Per prefigurare il futuro attraverso il sentiment degli operatori, l'associazione svolge ogni anno dal 2010 un sondaggio tra gli agenti immobiliari soci. I dati sono raccolti su base volontaria e, in seguito, elaborati in forma anonima per fornire una indicazione che potrà essere un utile raffronto agli stessi agenti im-

mobiliari e agli altri soggetti che operano nel mercato. Le risposte dell'ultima indagine confermano che le richieste di acquisto sia di prime case che per investimenti restano sostenute nel 2022.

Ma è attraverso la prospettiva storica e l'evoluzione nel tempo che si riesce a capire quanto possa essere ragionevole aspettare che i volumi di scambi aumentino ancora o se piuttosto bisogna prepararsi a un periodo di stabilizzazione del mercato. In Italia, tra il 1985 e il 2022, secondo i dati OMI, le transazioni residenziali sono risultate in crescita anche nel 2022: a Como, nonostante il dato negativo del quarto trimestre (-2,1%), il 2022 chiude con un +4,7%. Positivo, quindi, ma in forma minore rispetto all'anno precedente. Il 2021, infatti, con una variazione tra 559 transazioni e 749, rimane un'assoluta eccezione nell'intero periodo 1985 - 2022.

«Il fatto che la fine dell'anno scorso abbia manifestato una flessione negli scambi fa imma-

ginare una tendenza che potrà confermarsi quest'anno - ha suggerito Claudio Zanetti - in una prospettiva di più lungo respiro, nel 1985 le compravendite delle unità residenziali erano attorno alle 430, nell'86 salivano a 464. Oggi, secondo i dati Omi siamo a quota 784 e vicino all'apice visto nel 2006 con 877 transazioni. Si è sotto quella soglia storica - osserva - e si nota una leggera flessione. Una tendenza al rallentamento data dai costi energetici, dalla crisi delle economie mondiali, dall'aumento dei tassi di interesse e tutto questo nel suo insieme può portare a una flessione del mercato». Per questo c'è una certa convergenza nel ridimensionare le aspettative per il 2023 verso un assestamento del mercato e si prevede un ridimensionamento dal 5 all'7%, tornando attorno ai volumi dello scorso anno.

«Nulla di drammatico, sono sempre valori molto importanti - aggiunge Zanetti - visto che secondo le interpretazioni di

Nomisma dell'ottobre scorso il calo avrebbe dovuto essere attorno al 15%. Mentre più che un calo noi ci aspettiamo una pausa». Sempre che questo momento di stop non sia invece l'inversione di un ciclo positivo e il mercato degli scambi immobiliari non cominci invece a scendere. La guerra in Europa è una delle variabili che possono determinare l'inversione di tendenza dell'economia.

## L'ipotesi rimbalzo

«Una delle ipotesi è anche l'eventuale rimbalzo - conclude il direttore del Borsino Fimaa Como - quando finirà la guerra in Ucraina potrebbe anche esserci una ripresa di quella clientela russa, oggi esclusa, così importante per il mercato immobiliare lariano e italiano in generale del quale nei nostri territori avevamo già avuto modo di beneficiare». Di fronte a una molteplicità di incertezze, col timore di una stretta del credito e dei tassi ancora in crescita, l'indice di fiducia degli operatori peggiora di poco rispetto al 2022 perché il mercato rimane positivo e restano ancora validi pilastri che sorreggono le compravendite residenziali: prezzi importanti e affitti sostenuti, oltre a una posizione strategica dei territori e a una solida economia locale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



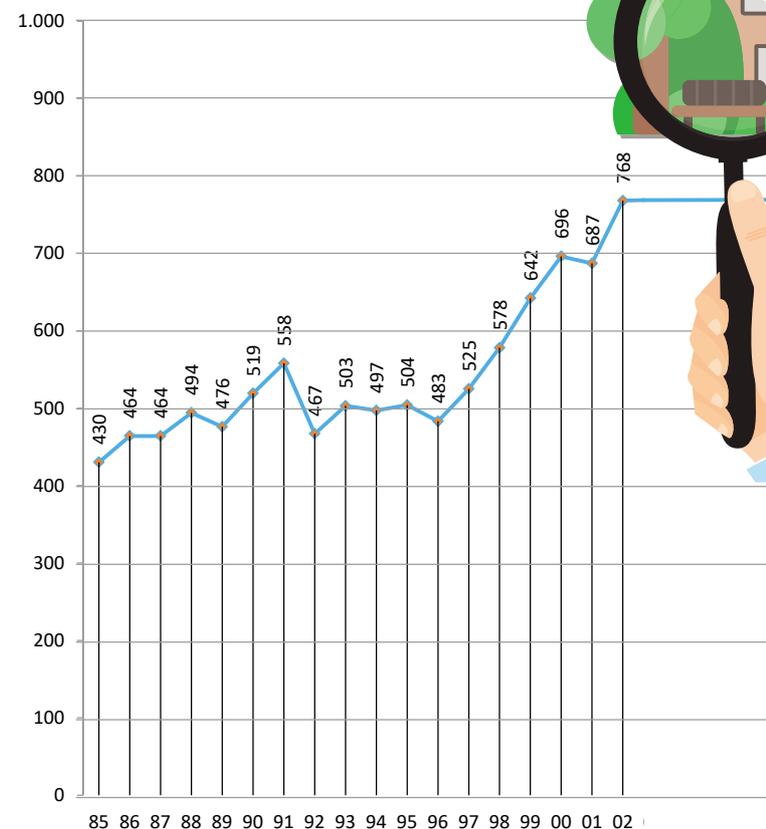
Sui volumi dell'anno scorso possibile calo del 5-7%



Se finisce la guerra potrebbero riaffacciarsi gli investitori russi

## Le compravendite nel Comasco

Scenario immobiliare comasco 2023  
compravendite residenziali 1985-2022



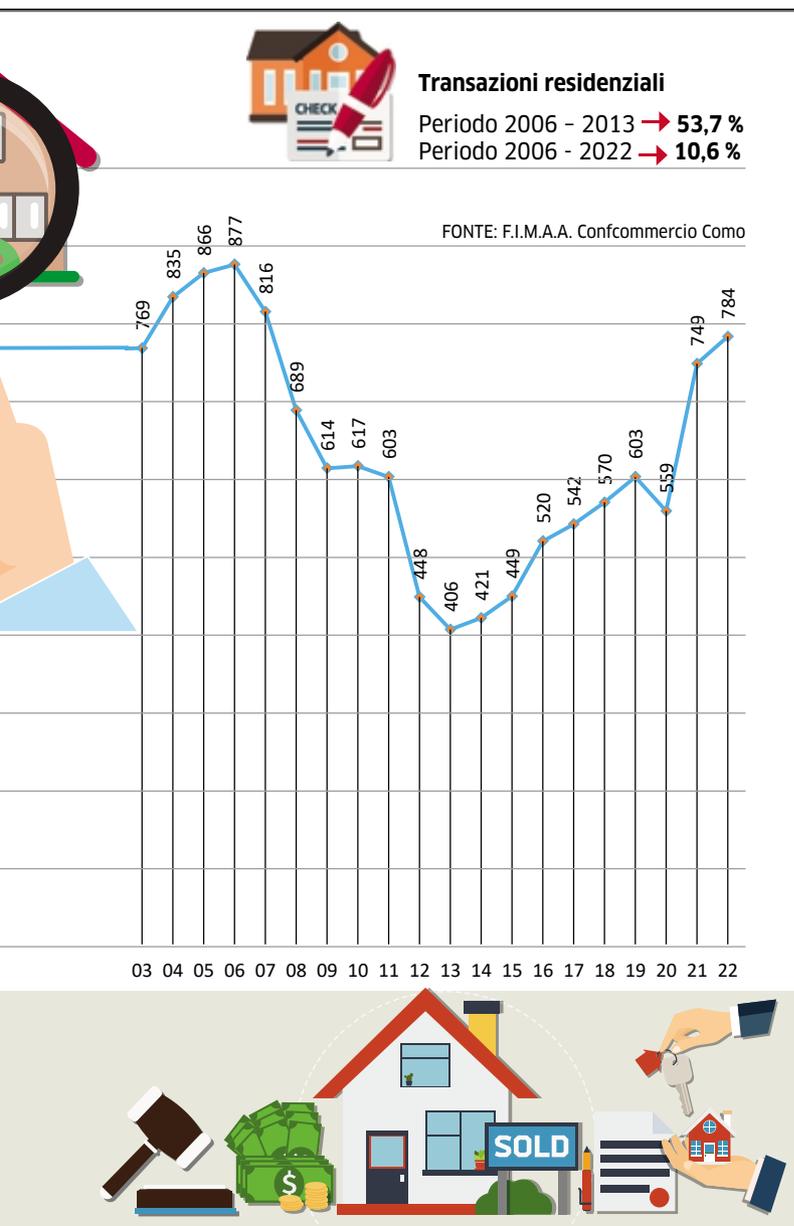
## Alle spalle un anno d'oro Lecco cresciuta del 12%

A Lecco città nel 2022 si sono realizzate 737 compravendite contro le 653 del 2021. Secondo l'elaborazione dei dati dell'Agenzia delle Entrate si tratta di un aumento del 12,9%, maggiore del dato nazionale.

Considerando invece l'intera provincia lecchese, in base alle rilevazioni del portale Immobiliare.it a febbraio 2023 per gli immobili residenziali in vendita

sono stati richiesti in media 1.570 euro al metro quadro, con una diminuzione del 0,57% rispetto a marzo 2022 (1.579 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Lecco ha raggiunto il suo massimo ad aprile 2021, con un valore di 1.580 euro al metro quadro.

Varenna è il comune più costoso con 3.404 euro per metro quadro. Al contrario, il prezzo



più basso è stato nel comune di Cortenova con una media di 612 euro al metro quadro.

Il canone di locazione più alto è invece stato richiesto a Nibionno, con 11,39 euro al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nel comune di Barzago con una media di 6,14 euro al mese per mq.

In generale per gli immobili residenziali in affitto nella provincia sono stati richiesti in media 8,86 euro al mese per mq, con un aumento del 7,92% rispetto a marzo 2022 (8,21 euro mensili al mq). Negli ultimi 2 anni il prezzo medio nella provincia di Lecco

ha raggiunto il suo massimo a metà 2022.

Circa il 15% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città di Lecco. Secondo l'Osservatorio immobiliare a Lecco sono presenti in città 1.919 annunci immobiliari, di cui 1.587 in vendita e 332 in affitto, con un indice complessivo di 41 annunci per mille abitanti.

Il prezzo degli appartamenti nelle 19 diverse zone a Lecco è compreso in tutta la città tra 955 euro al mq e 2.155 euro al mq per la compravendita e tra 3,9 euro al mq al mese e 9 euro al mq al mese per le locazioni.

# Mutui, addio ai tassi favorevoli Tiene il mercato dei giovani

**Soldi.** A Como il 70% delle compravendite è assistito da un finanziamento. E la quota dei mutui green per la transizione energetica raggiunge il 10%

L'epoca dei mutui con tassi straordinariamente favorevoli è terminata. E, considerato tutto quello che è successo sui mercati finanziari nell'ultimo anno, poteva andare peggio se ad oggi i valori dei tassi dei mutui sono assestati, per il fisso, tra il 3,80 e il 4,20. In una situazione di continuo mutamento, qualcosa di profondo è cambiato in modo irreversibile: i mutui green sono in moderata ma decisa crescita su cifre importanti e sono richiesti da una clientela mediamente più giovane. Questo è ritenuto dagli operatori un indicatore significativo per capire gli orientamenti futuri.

## La fiducia

Strettamente connesso al mercato finanziario, il sistema dei mutui ha attraversato mesi molto incerti «nonostante questo è stato possibile arrivare a numeri di richieste interessanti: nel 2022 circa il 70% delle compravendite è stato assistito dal mutuo – è la considerazione di Marco Mangano, promotore creditizio Credipass, responsabile commissione interna e credito di Fimaa Como e membro di Giunta – le performance positive dell'economia italiana con il Pil nel 2021 a quota 6,6% e l'anno dopo confermate con un 3,6% si sono tradotte in maggiore fiducia e conseguenze positive sul credito».

A questo scenario si aggiunge la considerazione di una certa solidità in generale delle banche europee che hanno continuato a erogare i mutui.

Ma era nell'aria che i mutui a tassi molto bassi, attorno all'1%, non potessero continuare anco-



Il tasso fisso dei mutui casa tra il 3,80 e il 4,20%

ra a lungo. «A partire da agosto scorso i tassi variabili hanno avuto un aumento che li ha rapidamente portati al 2%. Mentre i tassi fissi da subito dopo l'inizio della guerra hanno cominciato ad aumentare fino ad arrivare a dicembre attorno al 3% - spiega Marco Mangano - aumenti che hanno avuto un riflesso sull'andamento dei mutui. Ci si era abituati a tassi così bassi che si era consolidata l'idea di scegliere il tasso fisso. Dopo gli aumenti, la platea, molto malvolentieri, si è dovuta rivolgere al tasso variabile fino a ottobre, novembre scorsi. Poi è arrivata un'altra variazione importante: in autunno i tassi del costo fisso e del variabile si sono appaiati e questo ha provocato un ritorno dei clienti sul tasso fisso perché, se i valori sono analoghi, è preferibi-

le per una famiglia poter programmare le uscite con maggiore certezza».

Intanto i tassi hanno continuato ad aumentare: ad dicembre il tasso fisso medio era di 3,42, il medio variabile a 2,91. A gennaio erano rispettivamente: 3,66 e 3,23. «A marzo abbiamo assistito a un ulteriore aumento dei tassi, mentre c'è stato il fallimento della Silicon Valley Bank e della Signature Bank, oltre alla profonda crisi di Credit Suisse - Mangano riavvolge il nastro delle ultime settimane - il 15 marzo il costo del denaro scende, sembra ci siano segnali positivi, ma già il 16 marzo la Banca Centrale Europea alza i tassi dello 0,50: nonostante questo, il sistema bancario europeo sembra stia tenendo».

In tutto questo scenario in ve-

loce mutamento, i mutui per i giovani under 36 si sono distinti per gli ottimi risultati e hanno rappresentato il 30% dei mutui erogati nell'arco di 5 mesi.

«Si tratta di politiche che vanno riprogettate e perseguite perché danno un forte sostegno al mercato creditizio - è l'auspicio - lo scorso anno l'aumento dei tassi ha fatto in modo che aumentassero anche le soglie per i mutui under 36, cosa che ha comportato un momento di stallo tra ottobre e dicembre. Il mercato creditizio però è piuttosto flessibile: c'è stato l'intervento del legislatore che ha dato una risposta in tempi relativamente veloci alzando la soglia per gli under 36 e le erogazioni sono ricominciate».

## La tendenza

Un altro aspetto che prefigura quello che sarà il mercato del futuro è la normativa europea che si annuncia più favorevole per gli immobili di classe energetica A. «Già si osserva come la quota dei mutui green sia stata il 10% delle erogazioni nel terzo trimestre con particolarità diverse rispetto alla media dei mutui tradizionali: il taglio medio è stato di 174 mila euro, rispetto alla media ordinaria di 131 mila euro, e l'età media di chi sottoscrive mutui green è di 37 anni, contro i 40 di media - conclude Marco Mangano - oltretutto proprio perché le classi energetiche più alte appartengono a immobili più costosi, di nicchia, la percentuale significativa di mutui di questo tipo è un'indicazione interessante su come si sta muovendo il mercato». **M. Gis.**

# Il richiamo del capoluogo «Alle spalle due anni top grazie ai clienti stranieri»

**I risultati.** Mauro Delli Quadri è il titolare della storica Immobiliare Como «Dopo la pandemia il nostro fatturato è cresciuto del 20-25% ogni anno»

COMO

«Anche il 2022 è stato un anno positivo. A partire dalla pandemia, ogni anno, abbiamo aumentato il fatturato del 20, 25%. L'incremento è legato al maggior numero delle compravendite più che a un aumento dei valori degli immobili. E se prima incidavano sul fatturato le ville di grandi importi, adesso notiamo che la spinta alla crescita è data dalla quantità di scambi» è il commento di Mauro Delli Quadri, titolare di Immobiliare Como, storica agenzia in centro città.

## Il bilancio

Non vale per tutte le agenzie, ma un numero significativo di operatori di Como risulta soddisfatto a chiusura del 2022: un anno che ha visto un aumento generalizzato delle compravendite in città.

«Acquistano i comaschi, ma soprattutto tanti stranieri - continua Delli Quadri - scomparsi i clienti dalla Russia, sono cresciuti dal nord europa come belgi, danesi, oltre agli americani, e non tanto o solo interessati alla città di Como quanto anche a zone vicine e sul lago come Cernobbio. Cercano un punto di appoggio in Italia e, considerato i prezzi degli acquisti negli Stati Uniti, i nostri valori sono molto interessanti per loro».

Una casa nelle nostre città è

considerata un buon investimento per chi dall'estero ha dei capitali da destinare agli immobili. Ma non attrae tanto il mercato italiano in generale, quanto Como in particolare per via della sua ubicazione favorevole a Milano, servita da due ferrovie e sulla direttrice nord sud, con la Svizzera vicina.

Nell'immaginario comune chi sceglie di comprare casa a Como è una persona di una certa età. L'esperienza degli operatori di mercato però può essere diversa.

«In realtà abbiamo notato che si tratta di persone molto sportive, che amano fare camminate, trekking e sport legati al lago. Apprezzano molto il contesto naturale e il connubio montagna e acqua, escono in barca, in kayak - racconta - un cliente danese che ha acquistato in via Rezzonico il giorno prima era salito a Brunate a piedi, andata e ritorno».

## La clientela

C'è poi la clientela italiana, na-



«In questo avvio del 2023 il mercato si è fermato»

turalmente comaschi ma anche milanesi che scelgono di trasferirsi a Como con la famiglia per la qualità della vita, per la sicurezza, perché comunque poco distante da Milano. Con questa logica chi esce da Milano compra anche in comuni limitrofi come nella Villa Raimondi a Fino Mornasco o a Guanzate. Per questa tipologia di persone, da dopo la pandemia, la prima richiesta è di uno spazio all'aperto: cercano appartamenti con terrazzi oppure ville.

Nonostante l'ottima situazione e i molteplici motivi di interesse, le prospettive per il futuro sono difficile da definire.

«In questi primi tre mesi del 2023 il mercato è piuttosto fermo e non è chiaro come mai - osserva Mauro Delli Quadri - incerta anche la possibilità che i prezzi possano salire ancora visto il trend già molto positivo degli anni scorsi. Né è immaginabile che il traino di Milano prosegua, la metropoli è in ascesa esponenziale, ricercata da un'altra tipologia di stranie-



Pagano la vicinanza a Milano e il contesto naturale

ri, inclusi cinesi e indiani, oltre che da fondi e investitori internazionali di altro peso».

## I fattori chiave

Il fascino della storia, la posizione baricentrica in Europa e la vicinanza al confine svizzero rendono Como una delle città più attrattive del nord Italia che si conferma come una località turistica di grandissimo interesse e che, al momento attuale gode di una visibilità internazionale favorevole, spinta anche dagli ingenti investimenti che il settore dell'ospitalità ha destinato al capoluogo. Ma proprio per alcuni elementi legati a trend contingenti che sostengono l'attuale mercato, c'è il rischio che alcune proprietà siano sovrastimate, creando aspettative nei proprietari che rischiano di essere deluse.

C'è poi da sottolineare la forte distanza tra le zone centrali e vicine al lago, alcune anche recuperate e valorizzate, e i quartieri più interni: si tratta di mercati del tutto differenti. Ancora molto buoni i valori per le zone di confine che interessano i frontalieri, anche se questa tipologia di clienti predilige l'affitto sul medio, lungo periodo di appartamenti già arredati. Una tipologia di immobili molto difficile al momento da reperire. **M. Gis.**

©RIPRODUZIONE RISERVATA

## I prezzi a Como centro

Città di Como - APPARTAMENTI valori medi €/MQ. rilevati nel 2022

ZONA 1 - CITTÀ MURATA		
Lungo Lario Trento e Trieste, Viale Cavallotti, Viale Varese, Viale Cattaneo, Viale Battisti, Via Nazario Sauro, Via Manzoni, P.zza Amendola	NUOVO CLASSE A/A1	2007 CLASSE B
	5.000	4.200
	1990 CLASSE F	1975 CLASSE G
	3.300	2.800
ZONA 2 - STADIO		
Lungo Lago, Villa Olmo, Via Zamenhof, Linea F.S., Via Gallio, Viale Cavallotti	NUOVO CLASSE A/A1	2007 CLASSE B
	4.000	3.400
	1990 CLASSE F	1975 CLASSE G
	2.600	2.200
ZONA 3 A - GENO		
Via Prudenziaria, Salita Peltre, Via Torno, Viale Geno, Piazza Amendola	NUOVO CLASSE A/A1	2007 CLASSE B
	4.300	3.600
	1990 CLASSE F	1975 CLASSE G
	2.700	2.300
ZONA 3 B - DANTE CRISPI		
Via Ortelli, Piazza Amendola, Via Manzoni, Viale Lecco, Via Tomaso Grossi	NUOVO CLASSE A/A1	2007 CLASSE B
	4.100	3.500
	1990 CLASSE F	1975 CLASSE G
	2.650	2.250
ZONA 4 - BIXIO		
Via Bixio, Via XXVII Maggio, Via San Fermo, Via Rosales, Via Bellinzona	NUOVO CLASSE A/A1	2007 CLASSE B
	3.500	2.950
	1990 CLASSE F	1975 CLASSE G
	2.300	2.000

## La previsione di Nomisma Calo generale del 14%

Il mercato immobiliare medio italiano si trova di fronte a uno scenario avverso: nel 2023 Nomisma prevede una flessione delle compravendite pari a -14,6% e una diminuzione dei nuovi mutui a doppia cifra (-18% annuo). È quanto emerge dall'analisi contenuta nel 1° Osservatorio Immobiliare 2023 della società di consulenza.

La guerra e la severità delle

misure di politica monetaria decise dalla Bce concorrono a delineare un quadro sfavorevole per la salvaguardia dei livelli raggiunti dal mercato immobiliare. L'analisi verte su alcune città italiane di dimensioni intermedie, ma tra queste non c'è Como, che per la sua particolare posizione e per il momento storico che attraversa si trova in una condizione del tutto eccentrica ri-

FONTE: Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia



**ZONA 5 - ZEZIO DANTE**

Via Tomaso Grossi,  
linea F.N.M.,  
Via Ambrosoli,  
Via Piave,  
Via per Brunate

NUOVO CLASSE A/A1  
**3.900**

2007 CLASSE B  
**3.300**

1990 CLASSE F  
**2.400**

1975 CLASSE G  
**2.100**

**ZONA 6 - MONTEOLIMPINO**

NUOVO CLASSE A/A1  
**2.450**

2007 CLASSE B  
**2.000**

1990 CLASSE F  
**1.400**

1975 CLASSE G  
**1.150**

**ZONA 7 - VIALE VARESE**

Viale Varese, Via Gallio,  
Viale Innocenzo XI,  
Viale F.D. Roosevelt,  
Via Italia Libera

NUOVO CLASSE A/A1  
**3.800**

2007 CLASSE B  
**3.150**

1990 CLASSE F  
**2.350**

1975 CLASSE G  
**2.100**

**ZONA 8 - SANT'ABBONDIO**

Viale Innocenzo,  
Via Grandi, Stazione F.S.,  
Via Napoleone,  
Parco Spina Verde

NUOVO CLASSE A/A1  
**2.700**

2007 CLASSE B  
**2.000**

1990 CLASSE F  
**1.400**

1975 CLASSE G  
**1.200**

**ZONA 9 - BORGHI**

Viale Cattaneo,  
Via C. Battisti,  
Via Sirtori, Via A. Moro,  
Viale G. Cesare, Via F.D.  
Roosevelt, Via Italia Libera

NUOVO CLASSE A/A1  
**3.900**

2007 CLASSE B  
**3.200**

1990 CLASSE F  
**2.400**

1975 CLASSE G  
**2.100**

spetto al panoramanazionale riferito a città come Ancona, Bergamo, Brescia, Novara e altre.

Detto questo, le previsioni sono di una flessione dell'attività transattiva stimata nell'ordine del 14,6% su base annua, con un'intensità della contrazione che dovrebbe essere più evidente nella prima parte dell'anno, per poi ridursi a partire dall'estate con il progressivo allentamento della stretta monetaria.

I rischi di ridimensionamenti più significativi dovrebbero essere circoscritti all'anno in corso e non comportare arretramenti

dei valori nominali. Al riguardo Nomisma sottolinea come «la rigidità dei prezzi delle abitazioni nelle fasi di rallentamento ciclico rappresenta una caratteristica del mercato immobiliare italiano, destinata a trovare conferma anche in questa fase congiunturale in cui l'erosione in termini reali sarà tutt'altro che trascurabile, alla luce di un'inflazione inusitatamente elevata che fatica a recedere».

Resta un andamento positivo dei valori medi al metro quadro: +3,1% «anche se ci si aspetta la comparsa di eventuali segnali recessivi».

**L'INTERVISTA ALESSIA PIAZZOLI.** Ceo dell'agenzia Comolake Immobiliare «Maggiore richiesta per appartamenti di livello medio alto e ville sul lago»

# «UNA PERIFERIA DI LUSO DELLA ZONA DI MILANO»

FRANCESCA MANFREDI

**A**lessia Piazzoli, Ceo dell'agenzia Comolake analizza la situazione del mercato residenziale di fascia alta e in quale direzione si stanno orientando gli investitori.

**Come sta andando il mercato residenziale nella fascia alta, dal vostro punto di osservazione?**

Sicuramente c'è interesse per il nostro territorio e il mercato è vivace, si vede anche dall'andamento del turismo. I valori sono in crescita di conseguenza. A volte però i proprietari interpretano l'interessamento degli investitori come una motivazione per poter chiedere qualsiasi cifra, e non è così. Chi acquista vuole investire bene i propri soldi ed è attento al valore delle proprietà. Per avere un riscontro concreto bisogna fare delle valutazioni corrette, altrimenti si rischia di tenere gli immobili troppo tempo sul mercato e questo a discapito della proprietà e degli interessi dei proprietari medesimi. Noi insieme ad altri colleghi valutiamo gli immobili con ottimismo, ma cercando di basarci sui valori di vendita e non sulle attese dei proprietari.

**In quanto tempo si vende mediamente un immobile di pregio?**

Oggi abbiamo tempi molto brevi. Non siamo al livello di Milano, dove si vende nel giro di poche settimane se il valore è corretto, ma nell'arco di due o tre mesi si conclude tranquillamente, soprattutto se l'immo-



Alessia Piazzoli

bile ha caratteristiche particolari. Se poi parliamo di proprietà che toccano l'acqua, è un altro pianeta. Resta fondamentale il discorso della valutazione: con cifre troppo alte rispetto al mercato è più probabile svalutare l'immobile che avere il colpo di fortuna.

**Chi sono gli acquirenti?**

Il nord Europa resta sempre molto interessato. Danimarca, Inghilterra, Germania, oltre a tutto il mercato asiatico e americano. Un interessamento forte arriva dai Paesi arabi e da Dubai, con investitori di diverse nazionalità.

**Tra case per residenza e case da mettere rendita, quali vanno di più?**

Un buon 70% sono investitori. Chi compra in questo momento vuole soprattutto investire e vuole la sicurezza che nel tem-

po l'immobile mantenga il valore e non vada in perdita. Siano ville o appartamenti, per un periodo vengono utilizzati dai diretti proprietari come casa vacanza e per il periodo rimanente vengono messi a reddito. Con gli hotel che non riescono a coprire tutta la richiesta, lavorano bene anche i privati.

**Che tipo di immobili viene chiesto?**

Va meglio il livello medio-alto: appartamenti belli con tagli importanti a Como e ville singole sul lago. È cresciuta la richiesta di affitti in ville singole, che rispetto al periodo precedente al covid vengono utilizzate di più dai proprietari come case vacanza. Generalmente si tratta di investitori che poi hanno intenzione di acquistare per usarle come dimora estiva e affittare nel periodo rimanente. Sono attratti dalla bellezza del lago e dalla posizione strategica. Siamo vicini a Milano e agli aeroporti, abbiamo una logistica che pochi altri luoghi hanno. Riceviamo molte richieste di affitti anche da clientela benestante russa e ucraina. Sono famiglie che cominciano a spostarsi in belle proprietà sulla zona in previsione di acquisto.

**Quali zone del territorio vengono preferite?**

In linea generale viene preferita la sponda che sale da Cernobbio a Menaggio e in Tremezzina. Le famiglie con figli preferiscono stare vicino alla città per iscrivere i ragazzi alle scuole internazionali e la logistica è importantissima, mentre chi cer-

ca una casa per le vacanze la città è meno importante. Preferisce spostarsi sul lago e trovare una villa con spazi verdi e relax. Le richieste di immobili sono numerose, ma l'offerta non è sufficiente.

**Ci sono richieste anche da Milano?**

Como sta diventando la periferia bella di Milano, soprattutto dopo l'esperienza del Covid. Chi si è spostato temporaneamente si è reso conto che sul nostro territorio si vive bene, c'è una città a misura d'uomo con una logistica eccezionale: a poco più di mezz'ora di auto abbiamo un aeroporto internazionale e a meno di un'ora il capoluogo. Anche gli investimenti importanti dell'ultimo periodo in centro città da parte di operatori immobiliari rispecchiano questa tendenza. Probabilmente non siamo abbastanza preparati nell'offerta di servizi.

**Quali servizi può essere utile potenziare?**

Per esempio i trasporti, a partire dalla navigazione con cui risolveremmo alcuni problemi. Un altro tema è occuparsi meglio della qualità dell'ambiente, in generale. Il cliente facoltoso ama passeggiare sulle mulattiere dei nostri borghi, fare sport d'acqua e fare il bagno nel nostro bellissimo lago. Tutti chiedono se si può fare il bagno nel lago. Abbiamo un territorio particolare ed unico che offre ancora un ambiente di qualità e dobbiamo riuscire a preservarlo nel miglior modo possibile.

# Cessato l'effetto dei bonus Ora meno villette e più appartamenti

**In provincia.** Oltre 8mila le compravendite nelle aree extra capoluogo  
Nel post pandemia la crescita degli scambi in Brianza e nel Canturino

«Lo scorso anno le vendite a Como e provincia, nel loro insieme, sono state 10mila. Se togliamo le 1.391 di Como, significa che ci sono stati 8.161 scambi commerciali in provincia». Parte dai numeri la riflessione di Mirko Bargolini, titolare di BBStudio con sede in Erba e presidente di Fimaa Como.

## Il confronto

È di interesse anche il raffronto con l'anno precedente che permette di capire quali aree, per gli scambi immobiliari, sono cresciute di più in termini percentuali. Non c'è solo il capoluogo e non c'è solo il lago. Diversi le aree della provincia in cui il mercato negli ultimi anni si è sviluppato.

«La Brianza, negli anni della crisi tra il 2008 e il 2011, è stata l'area che ha maggiormente subito l'impatto del calo delle vendite perché disponeva di un significativo numero di immobili invenduti - è la ricostruzione di Bargolini - c'era infatti un'ampia disponibilità di immobili perché in questi territori esistono più terreni edificabili e in ogni comune, per quasi una decina d'anni, c'erano cantieri aperti. Questo ha fatto sì che, con l'arrivo della crisi finanziaria, ci si trovasse poi con un notevole numero di appartamenti invenduti».

Una situazione che ora è del tutto superata. «Le scorte di in-

venduto si stanno esaurendo - analizza il presidente Fimaa Como - si sta sempre più evidenziando che il "magazzino" è quasi vuoto. Si apre il problema di nuove costruzioni perché, con i costi di materiali e impianti che oggi sono necessari per le nuove abitazioni, ci sono meno persone che possono permettersi immobili appena costruiti. Il risultato è che esiste una certa disponibilità di mercato nuovo e di molto vecchio, per cui o si ristruttura oppure si affronta un notevole costo. La forbice di differenziazione dei prezzi è molto ampia. Mancala fascia di prezzo intermedia: ci sono pochi appartamenti in vendita del periodo 2000 - 2020».

Per quanto riguarda l'Erbesse, già nel 2021 costituiva una sorpresa per il mercato «ora la crescita si è stabilizzata, ma sicuramente abbiamo avuto ancora un buon numero di scambi, superando, di poco, i volumi dello scorso anno - commenta ancora Mirko Bargolini - per



«Di recente una crescita delle valutazioni per le classi A»

tutto il 2022 i prezzi non si sono alzati in modo significativo, ma quest'anno stiamo osservando invece a una crescita delle valutazioni in generale e in particolare, più pronunciata, per le classi A».

Anche il Canturino è cresciuto molto nell'interesse degli acquirenti «perché in mezz'ora di treno si arriva a Milano e perché, in modo analogo, c'era molto invenduto e anche molte abitazioni in costruzione. Questo ha prodotto un movimento interessante di chi vende per comprare il nuovo, così si genera sviluppo - spiega - anche l'Olgiatese ha riportato buoni andamenti, ma non con gli stessi numeri».

Gli scambi immobiliari hanno riguardato più gli appartamenti che le case singole, perché già a metà 2022 si è ridimensionato il fenomeno dei bonus 110% per le villette.

«C'è stato infatti nel 2021 e in parte lo scorso anno una forte richiesta di case singole da ristrutturare completamente -



Negli ultimi anni grande interesse per le villette per le agevolazioni

ricorda Mirko Bargolini - perché ci si trovava nell'eccezionale situazione di poter usufruire dei bonus con tanto di sconto in fattura per poi trasformare abitazioni degli anni '60 o '70 in case in classe A, con una sensibile rivalutazione del valore».

Il grande trend della ricerca della casa unifamiliare nella fascia nord Milano avviato con la pandemia è quindi destinato a concludersi con la fine del superbonus e della cessione dei crediti.

## Nuove esigenze

«In ogni caso l'effetto del nuovo stile di vita ricercato da diverse famiglie milanesi più a contatto con il verde ma comunque nell'orbita dell'area metropolitana ha maggiori ricadute sulla ricerca di abitazioni nella zona di Seregno, Meda e Monza. La Brianza comasca e lecchese sono ritenute lontane da Milano - osserva - ma se le Ferrovie Nord impiegassero la metà del tempo per raggiungere Milano Cadorna, scegliendo di selezionare le stazioni per un servizio più agile ed efficiente, certamente anche i nostri territori, da un punto di vista residenziale, ne beneficerebbero molto. Lungo la tratta verso milano potrebbero bastare sei fermate con punti raccolta e in 20 minuti di treno si sarebbe in centro città». **M. Gis.**

©RIPRODUZIONE RISERVATA

## I prezzi in Brianza e sul lago

APPARTAMENTI valori medi €/Mq. rilevati nel 2022

■ NUOVO CLASSE A/A1    ■ 2007 CLASSE B  
■ 1990 CLASSE F        ■ 1975 CLASSE G

### ERBA CENTRO

2.700	2.100	1.390	750
-------	-------	-------	-----

### ERBA FRAZIONI

2.600	2.000	1.330	700
-------	-------	-------	-----

### CERNOBBIO CENTRO

3.300	3.000	2.300	1.800
-------	-------	-------	-------

### CERNOBBIO FRAZIONI

3.100	2.300	1.800	1.500
-------	-------	-------	-------



## Aumentate le vendite nella fascia medio-alta

Lakeside Real Estate si occupa del mercato immobiliare da Cernobbio verso l'alto lago. Nel 2022 i loro clienti che hanno acquistato per uso personale, non per messa a reddito, rappresentano il 78% delle vendite totali. Nel 2021 erano il 76%. Una tendenza nuova rispetto al periodo pre-Covid quando invece l'acquisto delle seconde case era incentrato al-

l'investimento con la messa a rendita dell'immobile tramite affitti a breve termine.

Nel 2022 l'agenzia ha registrato una stabilità complessiva dei prezzi degli immobili, con un lievissimo aumento (+5,2%) solo in alcune zone del centro lago e nell'ultimo trimestre dell'anno, da settembre 2022. Al contrario, il 2021 ha mostrato un aumento

FONTE: Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia

**CANTÙ CENTRO**

2.350	1.800	1.350	980
-------	-------	-------	-----

**CANTÙ SEMICENTRO**

2.250	1.700	1.250	940
-------	-------	-------	-----

**CASCINA AMATA/MIRABELLO**

2.100	1.600	1.100	840
-------	-------	-------	-----

**VIGHIZZOLO**

2.150	1.650	1.130	880
-------	-------	-------	-----

**FECCHIO**

2.200	1.680	1.150	900
-------	-------	-------	-----

**CANTÙ ASNAGO**

2.050	1.550	1.050	800
-------	-------	-------	-----



dei prezzi più significativo che variava da +9% a +10% da attribuire alla maggior domanda di immobili rispetto all'offerta, problema che si ripresenta anche quest'anno. In modo analogo, la mancanza di immobili di pregio a lago sta facendo aumentare i prezzi di richiesta per questa tipologia di proprietà fino a +32,5%.

Dal 2022 si registra un incremento degli immobili venduti nella fascia di prezzo tra i 200.000 e i 500.000 euro insieme a quelli nella fascia superiore al milione.

In base all'esperienza di

Lakeside, il tempo di permanenza degli immobili sul mercato è diventato sempre più volatile: ci sono meno immobili disponibili, venduti con transazioni sempre più veloci. Nel 2022 il numero medio di giorni di permanenza delle case sul mercato si è abbassato rispetto allo standard: una media di 20/30 giorni.

Nel 2019, pre-pandemia, gli immobili in vendita rimanevano sul mercato per circa 90-120 giorni. Gli acquirenti internazionali rappresentano circa l'82% dell'intero pool dei loro clienti.

**L'INTERVISTA SARA ZANOTTA.** Fondatrice di Lakeside Real Estate  
«Crescono gli americani over 60 che decidono di trasferirsi su lago»

# «SANITÀ E STILE DI VITA I DUE FATTORI DECISIVI»

**C**ompleta dieci anni Lakeside Real Estate con uffici ad Argegno e a Menaggio. Sara Zanotta, fondatrice e Certified International Property Specialist alla National Association of Realtors, traccia un bilancio del mercato dorato della sponda ovest del Lario. Un mercato esploso negli ultimi anni soprattutto grazie agli investitori stranieri.

**Il 2021 è stato un anno straordinario per andamento delle compravendite, il 2022 invece?**

Addirittura il '22 è andato meglio del '21. Per la nostra agenzia le compravendite concluse hanno segnato il +21,3% nel primo semestre dell'anno. Dai fatturati e bilanci on line si deduce che in generale gli intermediari hanno lavorato molto bene lo scorso anno, grazie al consolidarsi della presenza di clientela estera. Anche il 2023 si prospetta sotto i migliori auspici se già a gennaio i clienti stranieri ci attendevano in piazza di Menaggio.

**Per l'area territoriale del lago prosegue quindi il mercato legato al fenomeno del turismo?**

Sì, ma con un'evoluzione importante: i clienti cercano case da acquistare e affitti a lungo termine anche per trasferirsi in Italia. Abbiamo venduto a tedeschi e svizzeri ma sono gli americani che, per tutto il 2022 e per i primi mesi di quest'anno, ricercano abitazioni da acquistare grazie al dollaro molto forte, nonostante l'inflazione. Alcune delle loro ri-



Sara Zanotta

chiede sono per una prima casa con l'intenzione di iniziare l'iter per il trasferimento in Italia.

**Chi sono gli statunitensi che scelgono di trasferirsi nel nostro Paese?**

La maggior parte dei clienti che acquista sono over 50 o 60 che decidono di vivere in Italia attratti da diversi fattori, il primo è il nostro sistema sanitario. È un elemento importante perché negli Stati Uniti l'assistenza sanitaria pubblica non è di buona qualità e quella privata è molto costosa. In secondo luogo c'è un'alta qualità della vita che apprezzano moltissimo. In loro trasuda amore per l'immagine classica dell'Italia: buon cibo, cultura e arte, bellezza, musica.

**Ma perché la scelta cade proprio sul Lario piuttosto che sul Salento**

**o Chianti o qualsiasi altra località italiana?**

Dal punto di vista del cliente internazionale il nostro lago è posizionato in modo strategico in centro all'Europa: siamo a un'ora e mezza da Malpensa, vicini a Milano e vedono il Lago di Como come punto di partenza per viaggiare in Europa.

**Ci sono italiani, milanesi, che cercano casa sul Lario?**

Sì, i clienti italiani al momento sono orientati su piccole case da ristrutturare: anche solo di 50 metri quadrati e massimo 80 mq. Abbiamo riscontrato, anche ultimamente, il desiderio di occuparsi della ristrutturazione per approfittare delle agevolazioni, per poter mettere i pannelli solari, scelgono il recupero di piccole strutture che permettano una manutenzione veloce ed economica. Per gli italiani piccolo è meglio, per gli stranieri no. D'obbligo per tutti però è uno spazio esterno. Il desiderio è di un giardino o terrazza per essere il più possibile autosufficienti e indipendenti.

**È il trend per le case green che riguarda tutta l'Europa: ora è arrivato anche in Italia?**

Per la verità agli stranieri non interessa particolarmente la classe energetica, né i consumi, né se nell'abitazione c'è la pompa di calore o una caldaia tradizionale. Per le nuove costruzioni cerchiamo di valorizzare tutti gli elementi di efficientamento dei consumi, ma non è questo l'elemento determinate per la

clientela dall'estero. Mentre è invece di grandissimo interesse per i clienti italiani. Di recente, nell'ultima legge di bilancio, è stata inserita l'agevolazione al 50% sull'Iva per l'acquisto delle prime case in classe A ed è un fattore importante.

**Qual è invece l'elemento determinante che muove la decisione di acquisto per gli stranieri?**

Sono innamorati dell'italian way of life, cercano autenticità, quindi i borghi storici, la natura in equilibrio con il paesaggio antropico, il profilo dei nostri paesi affacciati sul lago. Per questo alcune zone, primo bacino, centro lago e Valsolda piacciono molto, ma difficilmente riusciamo a proporre l'alto lago per quanto ci siano località bellissime come il centro storico di Gravedona, dove di recente ha acquistato una coppia americana, o la piazza di Dongo. Le gallerie che separano Menaggio da Acquaseria e Rezzonico sembrano davvero costituire come una barriera. Eppure i prezzi non sono così alti come a Menaggio o in Tremezina. Ma l'alto lago è percepito come una zona industriale, molto commerciale e manca di quel fascino che, girando in auto, hanno località più preservate dal punto di vista paesaggistico. È il caso della Valsolda, che infatti è ricercatissima per il suo fascino antico e autentico che piace molto e che è il vero capitale dei nostri territori da preservare con più cura. **M. Gis.**

# L'affitto turistico vale sempre oro Fino a duemila euro per un bilocale

**Il trend.** La possibile rendita settimanale in alta stagione nelle aree top come il centro storico di Como e Cernobbio. E ci sono pochi immobili per i contratti tradizionali

Cresce il mercato degli affitti turistici nel 2022 seguendo un trend già avviato nel 2021 in tutta Italia, anche se a livello nazionale non ha ancora raggiunto i livelli del 2019. Quello che vale in generale non vale per il Lago di Como, il Triangolo lariano, la Brianza e i laghi minori che invece registrano una crescita delle locazioni turistiche anche rispetto a quelle già record del 2019, tanto che nel 2022 aumentano del +5%.

Per questo la Commissione Borsino Fimaa Como, per la prima volta, ha inserito nell'analisi i dati relativi alle locazioni brevi destinate al mercato turistico.

## Lo studio

Sono state quindi riportate le quotazioni turistiche dei più attrattivi comuni del territorio con minimi e massimi differenziati per stagionalità e stimati su un appartamento con due camere da letto per 4 posti letto: la tipologia più richiesta.

«È stato necessario definire un perimetro per la raccolta dei dati visto che lo spettro di soluzioni per gli affitti brevi proposte dai territori è amplissimo e caratterizzato da una grande eterogeneità - ha spiegato Claudio Zanetti, direttore responsabile del Borsino - abbiamo quindi escluso gli estremi: il piccolo monolocale non rinnovato e la grande villa di lusso, per definire valori medi realistici. Anche il periodo che si è deciso di rilevare è circoscritto alla settimana, mentre le proposte del mercato sono polverizzate anche su pochi giorni, ma serviva, al-

meno per avviare l'analisi, definire un periodo medio che permettesse una rilevazione poi comparabile nel tempo. Quella di quest'anno è una primissima valutazione che andrà definendosi con le edizioni successive del Borsino, avviando così un'analisi su più annualità che potrà mostrare l'evoluzione del mercato turistico nel tempo».

Dalle prime valutazioni relative al 2022 emerge, per esempio, che a Como centro il canone settimanale per i periodi di bassa stagione varia tra i 700 e i 1.500 euro, cifre che in alta stagione si aggirano tra i mille e i 2.100 euro. Il mercato della Brianza in alta stagione ha una variazione tra i 700 e i 1.200 euro. A Cernobbio una settimana in alta stagione può valere tra i 1.300 e i 2 mila, euro poco meno di Bellagio (1.300 - 1.900 euro) e di Tremezzina (1.100 - 1.900 euro).

I prezzi hanno registrato un aumento stimato tra il 6 e l'8% medio, purtroppo l'impennata dell'inflazione fa crescere anche i costi. Gli affitti turistici e gli affitti brevi in genere sono preferiti dai proprietari agli affitti tradizionali per la loro maggiore redditività, ma devono essere affrontati senza sottovalutare l'impegno che comportano e con le giuste competenze, seguendo le regole e le disposizioni di Legge.

Questo successo della dimensione turistica del mercato ha comportato una riduzione delle abitazioni disponibili per gli affitti residenziali, eppure i canoni sono certamente interessanti per i proprietari: a Como città e provincia sono aumentati nel 2022 dell'8%

con punte fino al 10%.

Ci si trova quindi di fronte a una forte richiesta in tutti i territori, ma soprattutto nel capoluogo e nella fascia di confine, ma a un'offerta piuttosto limitata come rileva il sondaggio di Fimaa Como presso gli agenti immobiliari associati. Il 78% degli operatori segnala che lo scorso anno gli affitti sono aumentati e nessuno ha percepito un calo. Nel 2022 il numero di contratti di locazione è cresciuto del 47% e il sentiment degli operatori immobiliari è che per il 2023 ci sarà continuità segnata da una leggera flessione perché il mercato è destinato a stabilizzarsi.

## Effetto frontalieri

Un altro elemento che riduce gli immobili sul mercato destinati all'affitto residenziale è la presenza di lavoratori frontalieri che cercano appartamenti, in genere già ammobiliati, nella fascia vicino al confine o nei comuni con stazioni ferroviarie ben collegate alla Svizzera. Un impatto di richieste che negli anni ha esaurito le possibili offerte oltre ad aver fatto lievitare i prezzi medi dei canoni.

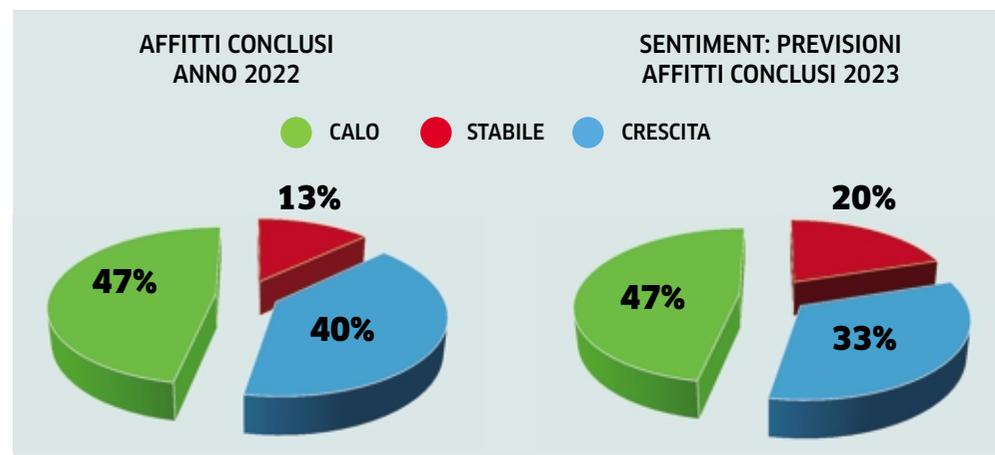
Il risultato è che per le giovani coppie o per chi sceglie la formula dell'affitto 4+4 o 3+2 nelle province lariane è sempre più difficile trovare casa, il mercato è alterato da cause esterne sulle quali è difficile incidere se non con delle politiche abitative lungimiranti capaci di non frenare il mercato immobiliare e nello stesso tempo favorire e supportare le locazioni residenziali. **M. Gis.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## L'universo affitti a Como

Canoni settimanali minimi e massimi ordinari dell'appartamento più richiesto composto da camera matrimoniale, cameretta, cucina e bagno, 4 posti letto, spese incluse (€/settimana)

Località	BASSA STAGIONE €/settimana		ALTA STAGIONE €/settimana	
	MIN	MAX	MIN	MAX
Como centro città	700	1.500	1.000	2.100
Brianza e laghi minori	500	900	700	1.200
Cernobbio	700	1.400	1.300	2.000
Lago sponda Est Lariana	700	1.200	1.200	1.700
Bellagio	800	1.500	1.300	1.900
"Centro lago ovest Menaggio/Tremezzo"	800	1.300	1.100	1.900
Alto lago sponda ovest	700	1.100	1.000	1.600



FONTE: F.I.M.A.A. Confcommercio Como



## Allo studio restrizioni Ma l'applicazione è difficile

«In Italia solo il 10% delle seconde case inutilizzate (6,3 milioni, dato Istat) è attualmente valorizzato con gli affitti brevi (600 mila case). Di queste, circa 200 mila sono gestite da aziende per conto dei proprietari. Complessivamente, gli operatori professionali sono tra i 20 e i 30 mila, con un indotto nel mondo del lavoro tra 120 e 150 mila persone» lo ha dichiarato l'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi-

Aigab, che rappresenta circa 220 operatori professionali del settore, società con migliaia di dipendenti, circa 20 mila case in gestione in tutta Italia e 300 milioni di euro di PIL prodotto.

All'ipotesi di restrizione o limitazione del fenomeno degli affitti brevi turistici, di cui si sta discutendo in diverse città italiane, ha risposto che: «produrrebbe ulteriore sommerso e il dilagare dell'illegalità, come

inseguono le esperienze degli altri paesi europei che hanno agito reprimendo il fenomeno senza realmente comprenderlo. Se è vero, infatti, che molte città europee hanno introdotto restrizioni, è altrettanto vero che, per ammissione dell'Unione Europea nell'introduzione al nuovo Regolamento che ha riconosciuto nero su bianco i benefici dei cosiddetti affitti brevi, non sono state efficaci: molte sono state dichiarate illegittime o incostituzionali, la maggior parte sono inapplicabili. Basti pensare ad Amsterdam, che ha bandito gli affitti brevi e ha oggi gli affitti a lungo termine più alti d'Europa».

# Controlli sui cantieri edili: sei denunce Ma anche multe e tre lavoratori in nero

## Cantù e Cermenate

Operazione dell'Ispettorato del lavoro in Brianza  
Ammende per 40 mila euro e altre sanzioni per 15 mila

Controlli dei carabinieri del Nucleo ispettorato del lavoro di Como in due cantieri edili di Cantù, in Corso Unità d'Italia, e a Cermenate, in via Volta. Le operazioni effettuate rientrano in una atti-

vità di vigilanza edilizia e di contrasto al lavoro sommerso.

Non sono mancati i risultati conseguiti, visto che sono stati sei i denunciati alla procura di Como – per diverse presunte negligenze che ora le parti potranno sanare – e cinque le aziende per cui è stato chiesto il provvedimento di sospensione dell'attività.

Ma entrando ancora di più nel dettaglio, sono state anche



I carabinieri del Nil di Como controllano un cantiere in Brianza

emesse ammende per 41 mila euro e sanzioni amministrative per ulteriori 13.500 euro. Nei due cantieri ispezionati – al vaglio sette aziende che vi operavano – sono anche stati trovati tre lavoratori in nero su un totale identificato di 15 operai.

Le contestazioni rilevate dal Nil (che ha inviato quattro uomini che hanno lavorato accanto ai colleghi del comando provinciale e a sette ispettori civili) hanno riguardato principalmente – soprattutto nel cantiere di Cantù – le protezioni per le cadute dall'alto, la distanza del ponteggio dal muro e, appunto, la presenza di lavoratori in nero. Nel cantiere di Corso Unità d'Italia

sono stati segnalati alla procura due titolari delle imprese edili (entrambi della provincia di Bari, il primo di 53 anni il secondo di 51 anni), mentre su Cermenate sono stati denunciati tre titolari di altrettante imprese edili (due cinquantanovenni di Avellino e Brescia e un cinquantottenne di Cermenate) e il coordinatore della sicurezza, 49 anni.

Come detto, sono state sette in tutto le aziende ispezionate – cinque quelle non trovate in regola – mentre tra ammende e sanzioni amministrative la somma contestata ha superato abbondantemente i cinquantamila euro.

**Mauro Peverelli**

# Economia

## «Un atterraggio soft per il superbonus» Edili, sì alle novità

**Imprese.** I commenti alle modifiche votate alla Camera Molteni (Ance): «Servono ad ammorbidire l'uscita» Fagioli (Confartigianato): «Un bel passo in avanti»

**MARIA GRAZIA GISPI**

Nuove regole, e definitive, per la cessione del credito relativa al Superbonus e bonus edilizi. Il disegno di legge approvato alla Camera alla fine allenta i vincoli, molto stringenti, imposti inizialmente dal DL 11/2023 che ha eliminato la cessione del credito e lo sconto in fattura per i nuovi lavori, consentendo prevalentemente la fruizione diretta delle detrazioni in dichiarazione dei redditi.

**Richieste accolte**

Ora, accogliendo le richieste di imprese e cittadini, il ddl introduce alcune misure per facilitare lo sblocco dei crediti fermi nei cassetti fiscali, proroga i termini del Superbonus per le villette e consente l'utilizzo del Superbonus e dei crediti fiscali in 10 anni.

«Le misure adottate nella conversione in legge sono correttivi che servono a fare in modo che ci sia un atterraggio morbido rispetto all'uscita dal superbondus che, così come prospettata, era troppo drastica e avrebbe messo in difficoltà trop-

■ Per Cna resta il nodo dei crediti incagliati nel cassetto fiscale delle imprese

pe persone» commenta Francesco Molteni, Ance Como.

«Un bel passo in avanti e un buon segnale - concorda Virgilio Fagioli, Confartigianato - bene anche che per le spese sostenute nel 2022, relative ad interventi agevolati con il superbondus, la detrazione possa essere ripartita, su opzione del contribuente, in 10 anni. Ma molto restrittivo che l'opzione sia irrevocabile. Importante anche l'intervento sulla SOA, prima a soglia 516mila euro sull'intero lavoro, ora è stata spacchettata, questo dà respiro alle imprese per gli interventi più complessi. Ma serve ancora capire come verrà riaperta la questione dello sconto in fattura e della cessione dei crediti. Inoltre resta l'obbligo di fornire una documentazione molto onerosa e complessa con pesanti ammende in caso di errore che scoraggiano i privati».

«Non è ancora chiaro però il capitolo più delicato, quello dei crediti incagliati per cui si parla di nuova "banca veicolo" che dovrebbe essere istituita entro il 30 giugno - anche per il presidente di Ance la questione resta aperta - è ancora da capire come è stato immaginato dal governo questo strumento. Serve una soluzione rapida ed efficace perché le imprese e le famiglie sono in gravissima difficoltà».

Preoccupazione per le imprese sulla questione, irrisolta,

dei crediti incagliati nel cassetto fiscale delle imprese anche da parte di Pasquale Diodato, Cna del Lario e della Brianza «per chiedere di risolvere in modo efficace il problema abbiamo incontrato le istituzioni e le rappresentanze politiche - aggiunge - il rischio è il fallimento di diverse aziende artigiane troppo esposte».

**Il ruolo delle banche**

Il tema coinvolge le banche che per ora, tranne pochissime eccezioni, hanno ancora sospeso l'acquisizione del credito e comunque, quando concessa, è molto più onerosa. «In parte perché sono aumentati i tassi - spiega ancora Molteni - da quando è stato avviato il meccanismo ad oggi sono passati da zero al 4% e questo ovviamente incide. Inoltre il sistema finanziario tende sempre a ottimizzare una situazione».

Ma il tema di come risolvere e come far ripartire il sistema della cessione dei crediti si ripropone anche per dare risposta alla richiesta europea di efficientare il patrimonio immobiliare italiano. «Per raggiungere questo obiettivo bisogna trovare un equilibrio tra la disponibilità dello Stato, le risorse a disposizione e quindi dare concretezza a un complesso progetto di interventi» conclude Francesco Molteni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Francesco Molteni, presidente di Ance Como



Virgilio Fagioli



Pasquale Diodato

# Prezzi delle case in vendita e affitto In Lombardia ci batte solo Milano

## Immobiliare.it

Il costo al metro quadro per acquistare un'abitazione in città è arrivato a 2.700 euro

Case in vendita e in affitto, Como ha i prezzi più alti di tutta la Lombardia, esclusa Milano.

Il costo al metro quadro per acquistare un'abitazione in città è arrivato a quota 2.700 euro, con un incremento del 1,4% nel primo trimestre 2023. In provincia invece le case costano meno, 1.875 euro/mq, e il loro prezzo è diminuito negli ultimi tre mesi (-0,6%) ma aumentato rispetto a un anno fa (+2,6%). La media lombarda è di 2.440 euro/mq (+2,9% nel trimestre, +5,2% sull'anno). Tolta Milano città, dove si arriva a 5.186 euro/mq, Como si dimostra la più costosa della regione, seguita da Monza 2.625 euro e Bergamo 2.323 euro.

Negli ultimi due anni, il prezzo medio a Como ha raggiunto il suo massimo proprio a marzo 2023 con un valore di 2.751 euro/mq. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato invece maggio 2021, in media 2.543 euro/mq. I dati contenuti

nell'Osservatorio trimestrale sul settore residenziale curato da Immobiliare.it, non parlano solo di valutazioni monetarie, ma anche di domanda e offerta di abitazioni. La ricerca di una casa a Como è salita dell'8,8% nell'ultimo trimestre, in aumento anche la richiesta in provincia +10,7%. Si evidenzia anche un accumulo di stock di abitazioni invendute pari al +2,6% in città e del +2,5% in provincia.

Nel comparto delle compravendite regionali, a fronte di una domanda in crescita, +7,3% in media rispetto allo scorso trimestre, il numero di abitazioni invendute nella regione è aumentato di quasi tre punti percentuali. La domanda rimane sostanzialmente positiva in quasi tutta la Lombardia con un picco del +21% a Bergamo, fanno eccezione invece Lodi -3%, Mantova -4,3% e Sondrio -6,3%. L'affitto in questo primo trimestre dell'anno è cresciuto più delle compravendite. Per affittare una casa a Como si spendono in media 13,3 euro al metro quadro, cifra che fa segnare un +3,2% nel trimestre, +9,6% rispetto a 12 mesi fa. I prezzi salgono, ma in maniera meno evidente in provincia, dove un'abitazione viene affittata in media a



Il mercato della casa a Como è in un momento florido

9,9 euro/mq: +1,7% sul trimestre, +10,3% sull'anno. In Lombardia la media è di 15,5 euro (invariato nel trimestre, +4,8% rispetto a un anno fa). Esclusa Milano, dove il valore è di 21,6 euro/mq, Como è nuovamente la città più cara seguita da Monza 12,6 euro e Bergamo 10,6 euro.

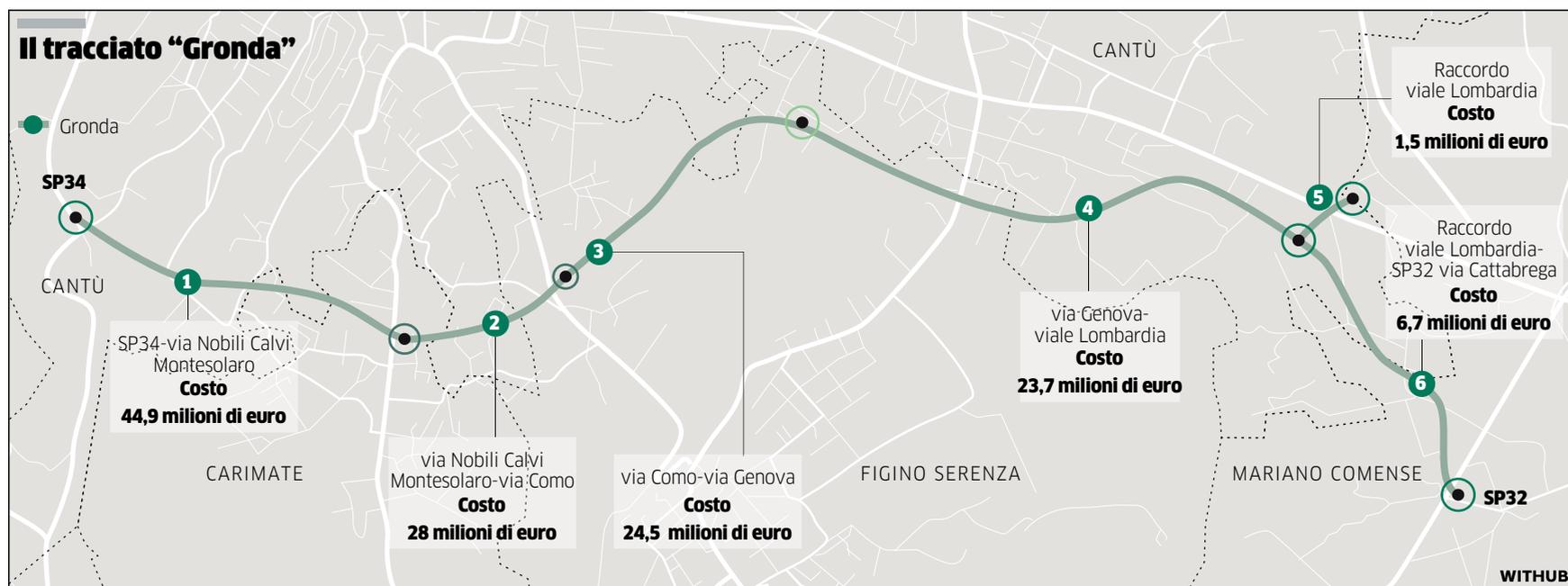
Come per la compravendita, quello appena trascorso si dimostra il mese con le quotazioni più alte degli ultimi due anni anche per l'affitto. Il prezzo medio all'anno della città di Como ha

raggiunto il suo massimo proprio a marzo 2023, con 13,26 euro/mq.

Il mese in cui è stato richiesto invece il prezzo più basso è stato agosto 2021 con 11,80 euro/mq.

Nonostante la domanda di case in locazione rimanga comunque positiva sia nel Comune di Como (+5,4%) che in provincia (+15,6%), la giacenza di abitazioni disponibili in affitto mostra un accumulo di quasi il 16,8% in città e del 5,1% in provincia. **Lea Borelli**

# Cantù



## La scheda

### Un chilometro da Cucciago a corso Europa



#### I lavori della bretella

Si procede con il cantiere Cucciago-Cantù, un'opera da 2,6 milioni di euro: la Regione copre il 50% della spesa, la Provincia 900mila euro, il Comune di Cantù 400mila euro. Per la Cantù-Mariano, si procede con la "redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica da porre a base dei successivi livelli di progettazione sulla base della soluzione B "Gronda", con un tratto per lo più in galleria naturale o artificiale, con brevi tratti a cielo aperto e uno svincolo on la viabilità esistente in località Montesolaro di Carimate".

#### Costo della Cantù-Mariano

Alla fine di luglio 2020 la Giunta regionale si era impegnata a stanziare 95 milioni di euro per la realizzazione del collegamento. Ne servirebbero comunque almeno il doppio: tra i 195 milioni e i 240 milioni di euro, le cifre sinora girate. Il Parco regionale delle Groane, in risposta ad un'osservazione del Coordinamento per la mobilità sostenibile No Canturina Bis, ha ricordato come la linea sia quella di non volere strade nel parco stesso, ma i sindaci del Canturino sono tranquilli: è un'opera necessaria e si farà.

#### Dietro via Gandhi

Il tracciato Cucciago-Cantù è ormai ben definito in tutta la sua lunghezza. I lavori della Provincia, ad ogni modo, continueranno anche nei prossimi mesi, per definire e rifinire la strada. Di mezzo, anche i lavori di Como Acqua, appena iniziati: un investimento di circa 950mila euro, per un cantiere nel cantiere che terminerà a settembre. A ottobre, questa la previsione ad oggi, i lavori saranno finiti, la strada sarà pronta. Via Gandhi, tagliata in due dalla nuova strada, è diventata intanto un vicolo cieco. C. GAL

# Canturina Bis, si parte davvero Ora c'è la firma per il maxi progetto

**Grandi opere.** Siglato l'accordo tra la Provincia e la società chiamata a fare lo studio di fattibilità. Il dirigente Tarantola: «Gara e via ai lavori nel 2024». Da Cantù a Mariano con il tracciato Gronda

CANTÙ  
**CHRISTIAN GALIMBERTI**

C'è la firma per partire con la progettazione della Canturina Bis nel tratto tra Cantù e Mariano, tracciato Gronda. Obiettivo: andare a gara nel 2024 per iniziare quindi, il prossimo anno, con i lavori.

È stata messa in queste ore la firma in calce al contratto tra la Provincia di Como e il raggruppamento temporaneo di imprese - la Gp Ingegneria Srl di Roma con Sintagma Srl, Icaria srl e l'ingegner Paolo Foti - che, per 875mila euro, si è aggiudicato la redazione dello studio di fattibilità tecnica ed economica. «Il contratto è stato firmato nel pomeriggio di martedì - spiega l'ingegner **Bruno Tarantola**, dirigente dell'area sviluppo del territorio e trasporti

della Provincia di Como - dobbiamo trasmettere tutte le cartografie e i voli sul tracciato prescelto. Quindi, fra un paio di settimane, entro la fine del mese di aprile, avverrà la formale consegna dei lavori relativi alla progettazione. Il raggruppamento temporaneo di imprese avrà quindi 180 giorni di tempo per redarre lo studio».

#### Il cronoprogramma

E 180 giorni, tradotto, significa sei mesi. Ma, ad ogni modo, l'iter avrà una sua certa complessità, tant'è che non avrebbe molto senso calcolare i sei mesi spaccati dalla fine di aprile in poi, per arrivare con il conteggio alla fine di ottobre 2023 e poter dire di avere in mano il progetto della Canturina bis. «Prima servono alcuni elabora-

ti, la prima parte del lavoro interessa ad esempio l'aspetto trasportistico, la capacità delle rotatorie del tracciato, delle tipologie di strade prescelte, lo studio del traffico e delle intersezioni, gli approfondimenti - elenca l'ingegnere - Si tratta di uno studio assistito dalle nostre considerazioni, da riferire ai successivi passi strategici, finalizzato anche alle valutazioni necessarie alle predisposizioni

**■** **Procede intanto il cantiere sulla bretella da Cucciago**  
**La fine a ottobre**

di elaborati verso la conferenza dei servizi».

Servirà senz'altro ad avere un'idea molto più chiara su quello che sarà poi il progetto definitivo. «Con questo studio avremo sicuramente molte definizioni in più - aggiunge l'ingegnere - soprattutto per la parte di tipo economico, in termini di investimento necessario, ma anche per gli aspetti ambientali e gli aspetti tecnici».

#### Un'opera complessa

Un lavoro complesso, la Cantù-Mariano, da affrontare su un calendario di medio periodo: «Nel 2023 noi definiremo passo per passo tutte quelle elaborazioni tecniche ed economiche su cui gli enti daranno quindi i loro pareri. Si può quindi pensare ad un bando di gara nel

corso del 2024. Si potrà avere perciò già un'autorizzazione sull'intero tracciato, che si potrà quindi poi realizzare anche per lotti funzionali, ma considerando il progetto, per una questione di economie di scala e di organizzazione, nella sua interezza».

In autunno, intanto, è prevista l'apertura della tratta tra Cucciago e Cantù, la bretella che collega la rotonda a fagiolo tra i due Comuni con la rotatoria all'altezza del distributore di benzina Kerotris di corso Europa. «I lavori stanno procedendo bene - aggiunge l'ingegnere - Si va avanti con le tombature, poi sarà Como Acqua a essere impegnata nel trasferimento dei sottoservizi. Prevediamo l'apertura verso ottobre».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# Como

## Lavori pubblici, gare deserte: ora è allarme

**Cantieri.** Dal superbonus al Pnrr, crescono le richieste ma diminuisce il numero delle aziende in grado di soddisfarle. L'imprenditore: «Tanti colleghi sono falliti, manca manodopera». Il sindaco: «C'è interesse solo per le grandi opere»

**SERGIO BACCILIERI**

Ci sono troppi lavori da fare e troppe poche aziende disponibili a farli.

È successo per il campo da rugby di via Longoni, lavori da un milione di euro andati a vuoto per costruire campi da padel e lo skate park. Prima aveva avuto uno stop anche la riqualificazione del forno crematorio, un cantiere che doveva partire a gennaio e che ora è stato finalmente assegnato. L'ultima notizia è che è andata deserta anche la gara per aprire la Porta Pretoria, il prezioso sito archeologico.

Tra il Pnrr, la coda del superbonus edilizio, il piano Marshall della Regione lanciato durante il Covid, le amministrazioni locali anche per l'ordinario faticano a trovare ditte con le giuste competenze interessate ad impegnarsi nei nuovi cantieri. Per di più nel settore molte imprese continuano a notare il generale ingessamento degli uffici comunali del capoluogo.

**Gli inviti**

«Se il mercato è saturo non è colpa mia – commenta il sindaco **Alessandro Rapinese** –, la parte politica può arrivare fino alla gara, dopo però servono le imprese. Stiamo lavorando per costruire un nuovo bando per il campo di via Longoni, una partita da circa un milione di euro tramite Pnrr. In compenso posso assicurare che per fare i lavori a Villa Olmo, dodici milioni di euro complessivi, l'interesse delle aziende c'è ed è grande».

Il primo cittadino suggerisce in sostanza che sono più sicure di andare in porto le gare più corpose, mentre i lavori dagli importi più ridotti sono più a rischio. Vista la carenza

di aziende disponibili la Provincia, come stazione appaltante, usa diverse accortezze. Per esempio invita non cinque, ma venti imprese potenzialmente interessate e poco prima della scadenza invia perfino un promemoria. Un metodo che invece Palazzo Cernezzini non sempre mette in pratica.

**I prezzi dei materiali**

«Il mercato è sempre più ristretto e i lavori da fare in questo frangente storico sono tantissimi – ragiona **Matteo Accardi**, dirigente provinciale responsabile degli appalti del Pnrr – Il settore dell'edilizia regge la maggior parte del carico. Ed è purtroppo molto dimagrito negli ultimi anni, nel Comasco sono fallite tante imprese storiche. Oggi possiamo chiamare un numero ridotto di realtà, sempre le stesse, molte delle quali tra l'altro sono già impegnate in cantieri importanti. A partire dalle paratie del lungolago. La situazione nelle altre vicine province è la stessa. A parte il Pnrr in Lombardia si lavora ancora con il superbonus edilizio e con il piano Marshall regionale che ha messo sul piatto la bellezza di quattro miliardi di euro».

Con l'aumento dei prezzi dei materiali i Comuni, capoluogo compreso, devono in corsa mettere mano ai progetti più datati per rivedere stime e bilanci. Succede così sempre in città anche per la piscina Sinigaglia. «È vero, c'è questa difficoltà – racconta **Stefano Ferrari** per l'impresa edilizia comasca Selva Mercurio –. Siamo rimasti in pochi, perché tanti colleghi purtroppo sono falliti. Di contro la mole di lavoro è grande. Dopo il super



Sono sempre di più le gare d'appalto senza partecipanti ARCHIVIO

bonus il Pnrr sta offrendo forti possibilità, tutte però compresse nell'arco di pochi mesi, quando invece avremmo modo di gestirle meglio nell'arco di diversi anni. Tante gare sono quindi in dubbio, non sappiamo se partecipare o meno. Soffriamo anche un calo della mano d'opera, complice la vicina Svizzera. Lavorando con il pubblico comunque notiamo ancora la lenta fatica del Comune di Como. Per troppi anni è mancata una gestione chiara degli uffici. Oggi, al netto della nuova parte politica, permangono delle difficoltà, un po' di ingessamento. Un frutto forse dei tanti errori commessi in passato».

Il settore Lavori pubblici peraltro è in una fase di passaggio, solo a luglio è atteso l'arrivo di un nuovo dirigente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Gli edili contro i listini regionali «I prezzi non sono più adeguati»

Secondo l'Ance, l'associazione dei costruttori, la principale colpa per la quale alcune gare vanno deserte è l'aumento dei prezzi. Certo oggi rispetto a dieci anni fa le imprese del settore sono diminuite del 30% e faticano a rispondere a tutti i bandi del Pnrr.

«È vero, rispetto a dieci anni fa tante imprese sono fallite – spiega **Francesco Molteni**, il presidente di Ance Como – molte ditte non sono più operative. Oggi avrebbero

tutti da lavorare visto il momento positivo dell'edilizia e il Pnrr. Ci sono partite remunerative, almeno per chi ha le giuste qualifiche e i giusti titoli, non molti per la verità. Altri bandi sono meno significativi, hanno meno appeal. Tanti lavori comunque ad oggi sono ancora su carta, occorre vederne e bene il contenuto. Il primo nodo comunque sono i prezzi, vanno aggiornati».

In realtà la bolla inflazionistica e i costi dei materiali so-

no in frenata rispetto a qualche mese fa. Sono piuttosto le amministrazioni locali che devono adesso rifare i calcoli in corsa e pubblicare di nuovo le gare. «Sì, ma sono proprio i listini regionali dei prezzi che non sono più adeguati – continua Molteni – fintanto che i costi di materiali e delle opere non vengono ricalcolati tante imprese non parteciperanno mai a gare che rischiano di essere sotto costo. Questo è il problema principale che merita una risposta». **S. Bac.**

Focus Immobiliare **Le norme** e il mercato

# Rifacimento delle facciate Adesso c'è il Bonus Casa

## Cedolare secca I pro e i contro

**I quesiti dei lettori.** Detrazione del 50%, ma niente vincoli urbanistici  
Immobile in comodato al figlio, possibile solo se si risiede in Comuni diversi

Prosegue la rubrica dedicata su casa e bonus. All'indirizzo mail [espertocasa@laprovincia.it](mailto:espertocasa@laprovincia.it) si possono continuare a inviare domande, chiedendo chiarimenti su argomenti diversi ad esperti del settore. Ogni sabato pubblicheremo i quesiti ricevuti con le risposte fornite da Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como.

Buongiorno dottor Moglia, dopo l'abolizione del bonus dedicato, la riqualificazione delle facciate è stata assimilata al Bonus Casa? Vi è ancora il vincolo delle zone A e B?

— LUCA ZAFFARONI

**Gentile Luca, le confermo che il Bonus Facciate previsto specificatamente per i lavori di riqualificazione delle facciate non è più applicabile dal 1 gennaio 2023. Ricordo che il Bonus prevedeva una detrazione del 90% fino all'anno 2021, ridotta poi al 60% nell'anno 2022. Per usufruire del Bonus Facciate occorre rispettare alcune specifiche condizioni. Come correttamente riportato nella sua domanda, una condizione necessaria era l'ubicazione dell'edificio oggetto dei lavori in una zona urbanistica A o B del comune. Ed occorreva anche, che le facciate fossero visibili da suolo pubblico. Il venir meno del Bonus Facciate, non fa venir meno la detrazione per questi interventi che, in quanto lavori edili, continuano ad applicarsi come Bonus Casa. Il Bonus Casa, più semplice e meno conveniente (detrazione del 50%) non richiede di rispettare le precedenti, ricordate, condizioni. Unico accorgimento è che l'intervento rientri nella manutenzione straordinaria se viene eseguito su una singola abitazione, quindi occorre che l'intervento consista nel rifacimento con modifica dei materiali e/o anche solo dei colori. Invece**



L'intervento di riqualificazione di una facciata

sugli edifici condominiali, l'intervento può essere di sola manutenzione ordinaria, per il quale è sufficiente il semplice rifacimento, anche con materiali e colori uguali ai preesistenti. Ricordo infine che la detrazione del Bonus Casa è in vigore fino al 2025, ed è recuperabile in 10 anni. Il recupero può avvenire solo compensandolo nella propria dichiarazione dei redditi.

Buonasera, potrei avere qualche delucidazione sul Bonus per l'installazione in casa di un sistema di filtraggio dell'acqua? L'apparecchio deve avere delle caratteristiche tecniche particolari? Il credito si gode nell'arco di quanti anni?

— ANTONELLA

**Gentile Antonella, per razionalizzare l'uso dell'acqua e ridurre il consumo di contenitori di plastica, è previsto anche per l'anno 2023 un credito d'imposta del 50% delle spese sostenute**

per l'acquisto e l'installazione di sistemi di depurazione d'acqua potabile domestica. L'importo massimo delle spese su cui calcolare l'agevolazione è fissato, per le persone fisiche, a 1.000 euro su ciascun immobile, e per gli esercenti attività d'impresa, arti e professioni e gli enti non commerciali a 5.000 euro su ogni immobile adibito all'attività commerciale o istituzionale. L'importo delle spese sostenute deve essere documentato da una fattura o un documento commerciale in cui sia riportato il codice fiscale del soggetto che richiede il credito. Il pagamento va effettuato con versamento bancario o postale o con altri sistemi di pagamento diversi dai contanti. L'ammontare delle spese agevolabili va comunicato all'Agenzia delle Entrate tra il 1° febbraio e il 28 febbraio del 2024.

Buongiorno, sto pensando di concedere in comodato d'uso

gratuito a mio figlio un appartamento che possiedo e che è attualmente vuoto, così da godere di alcuni benefici fiscali. Risiedo però in un Comune diverso da quello in cui si trova l'appartamento e mi è stato detto che questo impedisce il tutto. E' davvero così? Non capisco la logica.

— ROBERTO LORINI

**Gentile Roberto, le agevolazioni a cui si riferisce riguardano prevalentemente, ma non esclusivamente, la tassazione dell'Imu. Questa imposta di natura patrimoniale comunale consente l'applicazione di aliquote ridotte qualora una abitazione diversa dalla prima casa, venga concessa in comodato gratuito ad una familiare. Condizione necessaria per l'agevolazione è, però, che l'immobile concesso in comodato sia ubicato nello stesso comune di residenza del proprietario. Ogni comune ha autonomia legislativa in materia di Imu ed ha la possibilità di prevedere aliquote o condizioni di favore differenti per questa casistica, ma sempre rispettando la prescrizione dell'immobile ubicato dove si ha la residenza. La motivazione è, ne convengo, priva di senso logico se non l'anacronistica diffidenza verso i proprietari di più case ubicate in luoghi diversi. Queste case, aventi natura di seconde o terze case, ubicate in comuni diverse sono identificabili nell'immaginario collettivo quali case vacanze a disposizione del proprietario al mare, in montagna o altre località. E quindi per questa ragione, espressione di lusso e ricchezza del proprietario, non meritevoli di usufruire di agevolazioni fiscali. Sappiamo bene che così potrebbe anche non essere e quindi questa previsione in materia di Imu penalizza situazioni, quale la sua, di natura differente.**



RESPONSABILE  
DEL SETTORE  
ECONOMICO E  
TRIBUTARIO  
DI ANCE COMO

Antonio Moglia

[espertocasa@laprovincia.it](mailto:espertocasa@laprovincia.it)

**Gentile dottore, per quale ragione il legislatore ha escluso il parquet dal Bonus Mobili? Mi pare un oggetto di primaria necessità, diversamente dai complementi d'arredo... E invece...**

— ANTONIO ZURETTI

Gentile Antonio, l'acquisto del parquet non è ammesso nel Bonus Mobili, ma la sua spesa può rientrare nella realizzazione della pavimentazione interna dell'abitazione, che è prevista dal Bonus Casa. Le ricordo che per l'applicazione del Bonus Casa sulla singola abitazione bisogna attenersi alla tipologia d'intervento della manutenzione straordinaria. Il rifacimento del solo parquet corrisponde a una sostituzione di finitura interna dell'edificio e quindi ad una manutenzione ordinaria. Per fare rientrare l'intervento della sostituzione del parquet è necessario inglobare la sostituzione del pavimento in un intervento maggiore, che modificando parti edili ed impiantistiche dell'abitazione, consentano di ricondurlo alla manutenzione straordinaria. Agevolazione interessante perché consiste nella detrazione del 50% del costo dall'Irpef, fino ad un limite massimo di spesa di 96.000 euro. Misura ancora valida fino a tutto il 2025.

**Gentile dottor Moglia, le chiedo un aiuto per valutare l'opzione della cedolare secca sui redditi generati da un appartamento che desidero affittare.**

Gentile lettore, la locazione degli immobili residenziali è soggetta ad un doppio regime alternativo. Il primo è il regime ordinario, che prevede la tassazione in base

all'aliquota Irpef marginale del singolo contribuente. L'imponibile tassato è il canone di locazione annuo ridotto forfettariamente di una percentuale del 5%. Dal momento che l'Irpef ha aliquote diverse dal 23% al 41% per differenti scaglioni di reddito, ne deriva che ogni contribuente in ragione della propria situazione reddituale ha la propria aliquota marginale. Alternativamente al regime ordinario è possibile, per espressa volontà che si esercita per opzione, applicare il regime alternativo della cedolare secca. La cedolare secca è una tassa unica comprensiva oltre all'Irpef anche delle addizionali Irpef regionali e comunali, imposta di registro e imposta di bollo. Le aliquote sono solo due e sono del 21% per i contratti di locazione a canone libero e, molto conveniente, del 10% per i contratti a canone concordato. Percentuale di tassazione che si applica sull'ammontare del canone di locazione. L'opzione può essere esercitata ad ogni annualità e sospende anche l'applicazione della rivalutazione Istat al canone annuale. Rivalutazione che, causa la recente impennata dell'inflazione, è cresciuta in modo rilevante. Differenza sostanziale rispetto al regime precedente, ordinario, è che sull'Irpef dovuta con la cedolare secca non sono ammesse le detrazioni per spese ed oneri vari. Per sintetizzare i pro e contro delle due scelte, la convenienza per la cedolare secca, che è generalmente da preferire, perché più semplice ed anche meno costosa, va controbilanciata dalla valutazione della mancata detrazione delle spese ed oneri ammessi e dalla valutazione della mancata rivalutazione annuale del canone all'inquilino. In conclusione, in ragione di quanto spiegato e delle variabili soggettive, le consiglio di rivolgersi ad un commercialista o ad un CAF, che potranno analizzare nel dettaglio la sua personale posizione.