

ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

2 - 8 Ottobre 2023

Case, Como la più cara dopo Milano Ma il prezzo al metro quadro scende

Mercato immobiliare

In città 2611 euro al metro
Calo negli ultimi tre mesi
Gli affitti qui più bassi
della media regionale

— Como in controtendenza: il prezzo delle case in città è diminuito del 2,9% negli ultimi tre mesi, scendendo a 2.611 euro al metro quadro. Un dato che si spiega anche con la diminuzione della domanda, che nello stesso periodo è calata di 10 punti percentuali.

In Lombardia le quotazioni delle abitazioni in vendita registrano un aumento medio dello 0,7% nel trimestre, mentre su base annua la crescita rimane solida al +6,7%. Comprare casa in Lombardia, secondo l'Osservatorio del mercato residenziale di Immobiliare.it, costa in media oggi 2.500 euro al metro quadro, la città più cara della regione, e d'Italia, resta Milano, che raggiunge quota 5.300 euro.

A Como città, come dicevamo, il prezzo delle abitazioni in vendita è diminuito proseguendo il trend in discesa osservato nelle rilevazioni di sei mesi fa (-3,3%) e nove mesi fa (-1,9%), ma che se confrontato

con il 2022, fa segnare un +0,4%. Sfogliando le quotazioni dei capoluoghi, prezzi simili a Como si trovano solo a Monza (2.661 euro), gli altri sono tutti, esclusa Milano, sotto la soglia dei 2.300 euro. Cremona si afferma come città più economica della Lombardia, con i suoi 1.367 euro al metro quadro.

Sempre in merito alla compravendita, le abitazioni situate nella provincia comasca segnano invece un aumento dell'1,3% arrivando a 1.921 euro al metro quadro, +3,1% rispetto a un anno fa.

Guardando alla domanda di immobili in vendita, il comune di Como è in regione quello che subisce la maggiore contrazione trimestrale, sfiorando il -10%, in provincia del -7%. Anche l'offerta diminuisce in città del 3,5% e in provincia del 5,1%. A livello regionale la domanda continua a contrarsi, -4,2% nell'ultimo trimestre (-6,9% sull'anno) e l'offerta, pur mantenendosi stabile negli ultimi dodici mesi (-0,2%), si riduce di oltre sei punti percentuali nel trimestre. Il territorio di Mantova si mostra in decisa controtendenza, con il Comune che vede la domanda aumentare del 18% nel trimestre e la pro-



Mercato immobiliare, in città prezzi leggermente in calo ARCHIVIO

pria provincia al 9,4% nello stesso periodo.

In merito agli affitti la città di Milano rappresenta il territorio più caro in regione, con 22,4 euro al metro quadro di canone medio (+1,7% nel trimestre), la media regionale è di 16,7 euro (+3,2%). Nel Comune di Como affittare una casa costa in media 14,4 euro al metro quadro (+5,9% nel trimestre) in provincia 10,5 euro (+2,6%). Cremona si conferma la città più economica anche per gli affitti (7,7 euro al metro quadro, nonostante una crescita trimestrale di tre punti percentuali),

mentre il territorio in assoluto meno costoso in regione è la provincia di Lodi (7,2 euro/mq, stabile nel trimestre).

L'offerta di immobili in locazione sul territorio regionale non è omogenea, il report osserva importanti accumuli nella città di Como (+64,8%) e nella provincia comasca (+16,6%). La media regionale è del +18,8%. Dall'altro lato la domanda di case in affitto in città è aumentata del 43,8%, mentre in provincia è diminuita del 4,7%. La media regionale segna un +15,1%.

L. Bor.

Lago e Valli

Caos Regina, movieri fino a gennaio Nessuna nuova ordinanza in arrivo

Tremezzina. Il “tavolo” istituzionale ha discusso la sospensione del provvedimento per Tir e bus. La variante muove 80 camion al giorno. Menaggio non paga: «Anche altri beneficiano del servizio»

TREMEZZINA

MARCO PALUMBO

Il Tavolo di coordinamento guidato dal prefetto **Andrea Polichetti** e dal presidente provinciale **Fiorenzo Bongiasca** ha convenuto nell'ora e mezza di summit convocato ieri mattina a Villa Gallia che i tre chilometri tra Colunno e Ossuccio non possono rimanere alla mercé del traffico dopo il liberi tutti sancito dalla sentenza del Tar che ha cancellato almeno sino al 18 gennaio (data della trattazione del ricorso presentato da Anas) le limitazioni per mezzi pesanti e bus turistici.

Rimedio

Il primo rimedio contro l'assedio del traffico è ancora rappresentato dagli osservatori del traffico - o movieri - che saranno dunque confermati dal 5 novembre sino a fine gennaio, con il presidente Bongiasca che ha chiesto e ottenuto la compartecipazione di Anas - via ministero dei Trasporti - al 50% delle spese allargata anche alla sperimentazione in essere a Gravedona. Il tutto ricordando il “no” di almeno due Comuni, a cominciare da Menaggio (ieri rappresentato

dal sindaco **Michele Spaggiari**) a mettere mano a fondi di bilancio per pagare i movieri, perché «non sono solo i nostri Municipi, come più volte rimarcato, a beneficiarne».

Il via libera dell'Anas alla compartecipazione delle spese fa il paio con l'annuncio valido per i prossimi tre mesi da parte dell'ingegner Nicola Prisco - responsabile della Struttura Territoriale Anas Lombardia - sui numeri relativi ai mezzi di cantiere in uscita dai due portali, Colunno e Griante. In particolare, il portale sud di Colunno movimenterà ogni giorno 35 mezzi pesanti verso sud e 20 verso nord, con questi ultimi che dovranno interfacciarsi con le strettoie tra Colunno e Isola di Ossuccio. Un buon numero di questi mezzi diretti a nord dovrebbero viaggiare di notte. Quanto al portale di Griante in località Ca' Bianca, il dato sui mezzi pesanti si attesta a quota 30, di cui 25 per il trasporto di rocce e terre di scavo. Sempre per Griante, il sindaco **Pietro Ortelli** ha chiesto - incamerando il via libera del prefetto e, prelieve verifiche, di Anas - di posticipare l'esplosione del mattino al

di fuori degli orari di studenti e pendolari, dopo le polemiche e i ritardi dei giorni scorsi.

Ricorso Anas al 18 gennaio

L'altro fronte riguarda il ricorso contro la sentenza del Tar (fissato per il prossimo 18 gennaio), con il sindaco di Tremezzina **Mauro Guerra** che ha chiesto ai colleghi sindaci una posizione forte al fianco di Anas per far comprendere ai giudici il senso dell'ordinanza. «Anche i Comuni devono rappresentare le proprie istanze, di fronte a una situazione viabilistica oggettivamente critica - le parole del primo cittadino - In questo contesto serve anche che Anas fornisca una programmazione a più lunga scadenza e non solo su base triennale, fermo restando che il punto di partenza oggi deve essere rappresentato dalla presenza costante dei movieri».

Anas ha fatto sapere che sino al 18 gennaio - sentito anche l'ufficio legale dell'ente - non verrà dato corso a nuove ordinanze, con sindaci e prefetto che comunque hanno evidenziato la necessità di «provvedimenti limitativi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Un bus turistico fermato da un moviere a Ossuccio



L'incontro di ieri mattina a Villa Gallia BUTTI

Cantù



La visione dall'alto della nuova Arena nel rendering progettuale



Il dirigente Matteo Accardi



Andrea Mauri (ad Cantù Next)



L'interno del palazzetto con il campo da basket con 5.200 posti

La scheda

Coinvolto un pool di aziende



Opera da 50 milioni

La proposta progettuale del nuovo palazzetto, l'Arena Cantù, prevede di realizzare una struttura dotata di circa 5.200 posti a sedere, un campo di allenamento con campo di gioco alla quota seminterrato, con tribuna interna da 150 posti, oltre ad un campo esterno 3 contro 3 e un parcheggio privato. Struttura la cui gestione sarà affidata alla Asm Global Live, che vedrà organizzare 50/80 eventi l'anno extra basket e che, in caso di eventi fieristici, potrà arrivare a vedere occupate 2mila camere d'albergo. Il costo complessivo per la realizzazione dell'opera è di 50 milioni 405.318 euro, di cui 4 milioni finanziati dalla Regione. Calcolando anche i ricavi potenziali nei 50 anni della concessione, il valore dell'operazione è di 350 milioni di euro. La quota concessa come contributo dal Comune è di 6milioni e 988mila euro.

Arena, ecco i tempi del cantiere «Potrebbe partire già a marzo»

Cantù. Accardi (Provincia) traccia il cronoprogramma: «Aggiudicazione entro il 31 dicembre» Poi il progetto esecutivo, la consegna delle aree dal Comune e il via ai lavori in corso Europa

CANTÙ
SILVIA CATTANEO

Tutti vorrebbero vedere il cantiere della nuova arena del basket aperto il prima possibile e ormai si è arrivati davvero all'ultimo miglio. Ma si tratta di un progetto da oltre 50 milioni di euro, innovativo e con molte legittime ambizioni, quindi i tempi da rispettare per ogni fase non sono quelli delle aspirazioni dei tifosi.

Arrivati a questo punto, però, è possibile avanzare delle ipotesi concrete: aggiudicazione dei lavori entro la fine di dicembre e quindi avvio del cantiere in corso Europa in primavera, forse per marzo. Di certo, tutti desiderano ardentemente che sia il prima possibile. Venerdì sono scaduti i termini per la presentazione delle manifestazioni di interesse da parte dei privati in-

teressati all'appalto del palazzetto e una sola busta è stata depositata, con l'offerta presentata dal raggruppamento di imprese denominato Cantù Arena recenterere ampliato, che vede Cantù Next come capogruppo e poi Bennet S.p.a., Gallerie Commerciali Bennet S.p.a., Nessi & Majocchi S.p.a. Consonnistrade 2001 S.r.l., Pichler Projects S.r.l., Cobet S.r.l., MA.SI. Group S.r.l., Acinque Innovazione S.r.l.

La stazione appaltante

La Provincia di Como, in qualità di stazione appaltante, avendo riscontrato la presenza di tutte le dichiarazioni richieste dal bando e dal disciplinare e il possesso dei requisiti ha verbalizzato l'ammissione alla gara. Ora procederà ora con la nomina della commissione, entro il 15 novembre, che dovrà valutare la

corposa documentazione presentata, composta da cinque componenti portatori di professionalità diverse: architettura, ingegneria, un esperto di valutazione dei piani economico finanziari che dovrà verificare la redditività della gestione. La prospettiva, di procedere con l'aggiudicazione entro il 31 dicembre

«Noi siamo pronti» ha dichiarato **Andrea Mauri**, amministratore delegato di Cantù Next, «faremo del nostro meglio

Andrea Mauri
(Cantù Next)
«Noi siamo pronti»
Bennet tra le quattro nuove imprese

per essere puntuali ed efficienti nel processo di realizzazione». Il fatto che l'offerta presentata sia stata una sola già snellisce l'iter, perché, non essendoci altri proponenti che possano avanzare contestazioni, si potrà evitare lo stand still, la quarantena di 35 giorni dall'ultima comunicazione del provvedimento di aggiudicazione entro i quali non è possibile stipulare il contratto.

«Migliorie marginali»

«La gara - spiega **Matteo Accardi**, dirigente del settore Affari Generali di Villa Saporiti - è stata fatta basandosi sul progetto definitivo, in merito al quale sono state richieste alcune migliorie. Ma si tratta davvero di questioni di carattere marginale, relative ai profili impiantistici e alle prestazioni energeti-

che». Quindi non si renderà necessaria nessuna pesante revisione. L'ultima tappa sulla carta, a questo unto, è la redazione del progetto esecutivo.

«Senza rischiare di essere superficiali - continua - io ritengo si possa essere ottimisti. Da contratto il proponente ha 90 giorni per completare il progetto esecutivo ma non è obbligato ad utilizzarli tutti. Già oggi il progetto definitivo è impostato in maniera molto chiara e precisa, oltre a essere stato validato da una società esterna e redatto da progettisti di rilievo». Il che significa che pensare che per l'inizio della primavera, anche marzo, possa essere tutto pronto, «è realistico». Toccherà poi al Comune consegnare le aree per dare il via. E incrociare le dita che la terza volta sia quella buona.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Ati «Cantù Arena»

In fase di sviluppo del progetto definitivo, per ampliare le competenze tecniche e specialistiche nella predisposizione e partecipazione a una gara così complessa e nella successiva realizzazione e gestione è stato deciso l'ampliamento dell'Associazione Temporanea di Imprese denominata «Cantù Arena». Sono dunque entrati a farne parte Gallerie Commerciali Bennet S.p.a., società del Gruppo Bennet leader nello sviluppo e nella valorizzazione immobiliare dei Centri Commerciali; Pichler Projects S.r.l., azienda italiana che opera in campo internazionale nella realizzazione di grandi opere complesse in acciaio; Cobet S.r.l. che opera da decenni nell'edilizia pubblica e privata e nel settore idroelettrico e e MA.SI. Group S.r.l., specializzata in opere strutturali per costruzioni civili e industriali. S. CAT.

Bonus casa e montascale

Le opzioni sono due

I quesiti dei lettori. Doppia soluzione fiscale per gli elevatori a poltroncina. Anche l'abbattimento di una parete beneficia dell'agevolazione al 50%

Gentile dottor Moglia, un intervento di riorganizzazione degli spazi del mio appartamento con abbattimento di una parete e creazione di un unico ambiente utilizzando le due attuali camere, può rientrare nell'ambito dei lavori che beneficiano del Bonus Casa 50%. Grazie per il chiarimento.

_ GSELLA PERI

Gentile Gisella, le confermo che l'abbattimento della parete che le consente di creare un unico ambiente rientra tra quelli previsti nella manutenzione straordinaria. Quindi avrà diritto ad applicare il Bonus Casa.

Le spese che sosterrà per questo intervento comprensivo di ogni altra spesa collegata le consentiranno di avere una detrazione dall'Irpef del 50% fino al limite massimo di 96mila euro. Nelle spese sono comprese anche quelle degli onorari dei tecnici, tra i quali dovrà sicuramente prevedere quella del professionista che le predisporrà i titoli edilizi previsti dalla normativa urbanistica. Professionista che dovrà subito contattare per iniziare i lavori. La detrazione potrà essere compensata in 10 anni dalle proprie imposte dovute in dichiarazione dei redditi. Collegato al Bonus Casa ha anche la possibilità di utilizzare il Bonus Mobili per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici destinati ad arredare il suo appartamento. In questo caso la detrazione sempre del 50% dell'Irpef dovuta, da compensare in 10 anni nella propria dichiarazione dei redditi e ha disposizione di un tetto massimo di spesa di 8mila euro. Entrambe le disposizioni del Bonus Casa e del collegato Bonus Mobili sono in vigore fino a tutto il 2025.

Egregio dottor Moglia seguo con piacere i suoi consigli del sabato. Vorrei sottoporle il mio

Detrazioni anche per il montaggio di un montascale

problema. Abito in un condominio con 6 appartamenti e con l'aiuto di un altro condomino seguo io l'amministrazione. Gli appartamenti hanno le stesse quote millesimali (166,666). Essendo un condominio privo di ascensore vorremmo sfruttare l'occasione degli sconti in fattura e installare un elevatore a poltroncina. Abbiamo già alcuni preventivi. Il mio problema è come dividere la spesa. Alcuni dicono di dividere per 6, altri in base alla posizione dei vari appartamenti. Sono 6 rampe di scale da 9 gradini l'una. Le prime due portano in piano rialzato, altre 2 al primo piano e altre 2 al secondo. Qualora fosse da dividere in base ai piani non so come comportarmi. Potrebbe gentilmente indicare Lei le varie quote o

indicarmi dove posso trovare le varie tabelle? La ringrazio e auguro buona giornata.

_ ILARIO PALERMO

Gentile Ilario, le ricordo che per l'installazione di un montascale la normativa tributaria prevede due tipologie di agevolazioni: il Bonus Casa e lo specifico Bonus Eliminazione Barriere Architettoniche. Per il Bonus Casa gli interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche non necessitano di particolari requisiti. La detrazione del 50% fino a un limite di spesa di 96mila euro da recuperare in 10 anni, ed è in vigore fino al 2024. Invece per il Bonus Eliminazione Barriere Architettoniche gli interventi devo-

no rispettare i requisiti previsti dal DM n. 236/1989, che devono essere certificati da un tecnico abilitato. La detrazione nella misura del 75% su un limite di spesa variabile per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio. Il recupero della detrazione avviene in 5 anni e la misura in vigore fino al 2025. In alternativa alla detrazione possibile optare per la cessione del credito d'imposta ed allo sconto in fattura. In merito al suo specifico quesito, bisogna fare delle distinzioni. Se l'impianto ha utilità per l'intero condominio, si ritiene che sia il costo dell'investimento che le spese di manutenzione vengano ripartite tra i condomini con la modalità mista: per la metà in ragione della suddivisione millesimale e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza dei piani degli appartamenti dal suolo. Nel suo caso il conteggio in base ai piani, se ho ben inteso la configurazione

dell'edificio, comporta la ripartizione della spesa di 1/12 ciascuno per i due proprietari del piano rialzato, di 2/12 ciascuno per i due proprietari del primo piano e di 3/12 ciascuno per i due proprietari del secondo piano. Diversamente quando il montascale ad uso esclusivo di un solo o più condomini tra questi che va suddivisa la spesa dell'investimento come le spese di manutenzione, sempre applicando il criterio della modalità mista. Se non si utilizza il criterio misto la suddivisione può essere effettuata in base alle tabelle millesimali. Nel suo caso avendo uguali quote millesimali per ogni appartamento, la ripartizione della spesa si ottiene dividendo per 6. Proprio perché le soluzioni sono variabili è opportuno il confronto tra tutti i proprietari per individuare la modalità di ripartizione più condivisa ed idonea.

Capienza fiscale e compensazioni

Antonio Moglia
espertocasa@laprovincia.it

Buongiorno, siamo proprietari di un piccolo condominio composto da quattro unità immobiliari e dovremmo sostituire i vecchi contabilizzatori di calore, in quanto non più funzionanti. Per le spese che andremo a sostenere vorremmo fruire dell'agevolazione del 50 per cento. Disposizioni recenti sembra prescrivano, unitamente ai contabilizzatori, l'installazione di un unico modem a livello condominiale per lettura dei consumi da remoto. Non essendoci una pratica di ristrutturazione in corso, possibile accedere all'agevolazione previa sola comunicazione all'Enea di inizio e fine lavori? Il modem anch'esso agevolabile e può essere accorpato alla spesa dell'unità immobiliare più rilevante?

_ ANDREINA CERUTI

Gentile Andreina, le ricordo che i due interventi che lei ha intenzione di effettuare nel suo condominio possono essere realizzati disgiuntamente e godendo di benefici diversi. Più esattamente l'installazione di sistemi di contabilizzazione del calore negli impianti centralizzati per una pluralità di utenze, rientra nel Bonus Casa, nella misura degli interventi finalizzati per il conseguimento di risparmi energetici. Si applica una detrazione del 50% dall'Irpef per 96mila euro di spesa massima per ogni unità abitativa. Bisogna presentare una comunicazione all'Enea che ha valore esclusivamente statistico. Invece l'installazione di dispositivi multimediali per controllo da remoto degli impianti di riscaldamento, tra i quali rientra anche l'installazione del suo modem, possono rientrare facoltativamente sia nel Bonus Casa, alle stesse

condizioni precedentemente illustrate per i sistemi di contabilizzazione, sia nell'Eco Bonus. Quest'ultimo bonus è più vantaggioso perché prevede una detrazione dall'Irpef del 65%, con una detrazione pari a 15mila euro per unità immobiliare. La comunicazione all'Enea dell'Eco Bonus ha valore di efficacia per accedere al beneficio ed è più complessa. Viene richiesta la produzione di documentazione tecnica da far predisporre da un professionista, le cui spese rientrano tra quelle agevolabili.

Gentile dottore, vorrei sapere quali sono le imposte che possono essere compensate con una capienza fiscale derivante da bonus edilizi. Inoltre, ipotizzando 10mila euro di trattenute Irpef, 500 euro di Imu, 700 euro di addizionale regionale/comunale e 1.800 euro di cedolare secca, la mia capienza totale sia della somma di tutti gli importi (13mila), o sempre e solo di 10mila euro? Grazie

_ LUIGI TOZZI

Gentile Luigi, in quanto beneficiario del bonus edilizio che ha sostenuto direttamente le spese, la sua detrazione è compensabile in dichiarazione dei redditi, modello Unico o modello 730, esclusivamente dalla sua imposta Irpef lorda. Quindi nel suo esempio, la sua capienza fiscale è limitata ai 10mila euro dell'Irpef. Non può compensare con il versamento di altre imposte quali: Imu, addizionali comunali e regionali o imposta sostitutiva (la cd. cedolare secca). La invito comunque a consultare il suo Caf o il suo commercialista per il calcolo preciso della misura dell'Irpef compensabile, in base ai suoi redditi e detrazioni specifiche. Invece per i crediti fiscali che vengono acquistati da soggetti terzi e che confluiscono nel proprio cassetto fiscale le regole sono diverse. Infatti la compensazione è ammessa per ogni tributo a debito da versare con la delega fiscale di pagamento, il cd. modello F24.