



RASSEGNA STAMPA

10 – 23 Marzo 2025

Detrazione del 50 o 36%? Vale il “principio di cassa”

I quesiti dei lettori. È il momento del pagamento a determinare l'entità. Locazione transitoria, ecco come può essere distinta da quella turistica

Prosegue il servizio ai lettori de La Provincia dedicato all'universo della casa e ai Bonus edilizi in particolare. Per la raccolta dei quesiti è a disposizione l'indirizzo email espertocasa@laprovincia.it. Indirizzo al quale chiunque può inviare le proprie domande, chiedendo chiarimenti su argomenti diversi ad esperti del settore. Risponderà alle domande dei lettori Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como.

Buongiorno, ho cambiato i serramenti nella mia seconda casa, pagati nel 2024 e montati a febbraio 2025 (Ecobonus e pratica Enea a fine lavori). Mi spetta la detrazione al 50% o al 36%?

— MIRKO GIUDICI

Gentile Mirko, fino al 2024 l'Eco Bonus per la sostituzione dei serramenti aveva un'unica detrazione pari al 50%, invece dal 2025 la detrazione è stata differenziata in due aliquote, quella del 50% che è riservata per l'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali sull'immobile e quella del 36% applicabile per tutti gli altri immobili. Per abitazione principale si intende quella in cui si dimora abitualmente e si risiede. Quando i beneficiari dell'Eco Bonus, come per ogni altro bonus, sono persone fisiche, il momento che determina la competenza della detrazione è quello del pagamento, il cosiddetto “principio di cassa”. Pagamento che deve essere effettuato con il bonifico predisposto ad hoc per i bonus edilizi, il “bonifico parlante”. Nel suo caso avendo effettuato il pagamento nell'anno 2024, potrà usufruire della



Per il cambio dei serramenti la detrazione è del 50% limitatamente all'abitazione principale

detrazione che era prevista per l'anno 2024, quindi applicherà il 50%. L'importante è che i lavori, come nel suo caso, vengano poi successivamente eseguiti entro, preferibilmente, la data di presentazione della dichiarazione dei redditi del contribuente (Unico o Modello 730) in cui si esercita la detrazione. Se invece avesse effettuato il pagamento quest'anno 2025, allora sarebbe stato diverso perché avendo realizzato la sostituzione dei serramenti su una sua seconda casa, non avrebbe potuto usufruire della maggiore detrazione ma esclusivamente del 36%. Ricordo infine che i limiti di detrazione dell'Eco Bonus sono rimasti invariati nel 2025, quindi rimangono quelli degli anni precedenti, che sono differenziati per ogni tipologia d'intervento agevolato (per la sostituzione dei serramenti il limite di detrazione è di 60.000 euro).

Gentile dottore, sono

proprietario di un appartamento che da anni concedo in locazione a uso turistico per la durata di un anno, che poi prorogo, sempre allo stesso inquilino che non si vuole impegnare con contratto 4+4 e, nel contratto, dichiara di essere residente altrove. Considerate le recenti novità chiedo se anche per questo tipo di contratto bisogna essere in possesso del Cin con conseguente necessità di ottenere tutta una serie di certificazioni relative all'appartamento.

— GIOVANNI CORTI

Gentile Giovanni, la situazione descritta sembra rientrare nella categoria delle locazioni transitorie, le quali prevedono una durata che va da un minimo di 30 giorni ad un massimo di 18 mesi. Sebbene il contratto possa essere prorogato, in teoria non dovrebbe superare i 18 mesi, poiché altrimenti si trasformerebbe automaticamente in un

contratto di tipo 4+4. Nella pratica, tuttavia, si osserva spesso una certa flessibilità rispetto a questo limite. In assenza di contenziosi legali che possano portare il caso davanti a un giudice, generalmente non si verificano conseguenze. La norma sulle locazioni transitorie prevede che sia necessario che il contratto specifichi l'esigenza di transitorietà, che può riguardare tanto il locatore quanto il conduttore. Dal momento che il conduttore risulta come dai dati forniti nella domanda residente in un'altra località, l'esigenza di transitorietà potrebbe derivare da motivi di lavoro o altre necessità temporanee. Di conseguenza trattandosi di una locazione transitoria e non turistica, non sono richiesti i complessi adempimenti amministrativi previsti per le locazioni turistiche, inclusa l'obbligatorietà del Codice Identificativo di Riconoscimento (CIN).

Aggiornamento rendite catastali



Buongiorno dottore, Le chiedo un chiarimento in merito all'aggiornamento delle rendite catastali dopo i lavori di Superbonus in quanto i tecnici che ho contattato negli ultimi mesi mi rispondono che non sono in grado di farlo perché non ci sono istruzioni o direttive per inserire le informazioni Superbonus e bisogna aspettare. Come devo comportarmi?

— LUIGI ANELLI

Gentile Luigi, il tema dell'aggiornamento delle rendite catastali sugli immobili sui quali sono stati eseguiti interventi di Super Bonus è un argomento che ha generato un fraintendimento che tento di spiegarle. La legge di Bilancio del 2024 ha attribuito all'Agenzia delle Entrate il compito di effettuare specifici controlli sugli immobili oggetto di interventi agevolati con il Superbonus per verificare che, una volta conclusi gli interventi, l'intestatario dell'immobile abbia presentato, laddove necessario, le dichiarazioni di aggiornamento catastale. L'aggiornamento catastale non è automatico ma interviene solo quando, applicando le codificate regole catastali da sempre utilizzate, la variazione si rende necessaria. Ricordo che la variazione catastale è dovuta solo quando l'unità

immobiliare subisce modifiche di destinazione d'uso o altre mutazioni tali da incidere sull'attribuzione della categoria e della classe di redditività. In questo senso, è confermato anche il criterio sintetico individuato dall'Agenzia del Territorio, per cui la rideterminazione della rendita viene collegata a interventi edilizi che hanno comportato un incremento stimabile in misura non inferiore al 15% del valore di mercato e della relativa redditività dell'immobile. Rispondendo direttamente al suo quesito le confermo che le risposte che ha ricevuto dai tecnici che ha contattato e che le hanno risposto che non sono in grado di fare l'aggiornamento catastale perché non ci sono istruzioni o direttive per inserire le informazioni Super Bonus, sono imprecise dal momento che le regole applicabili sono sempre le stesse. Invece è corretto l'operato dei tecnici che le hanno fatto una simulazione della variazione catastale, con la consueta procedura con il “software Docfa”, che ha dato come esito, positivo per lei, di non doverle aggiornare la rendita. Quest'ultima simulazione è quella che verrà richiesta ai contribuenti in futuro perché l'Agenzia delle Entrate ha previsto di inviare delle lettere di compliance (conformità) per richiedere al contribuente questa verifica. Con la lettera di compliance verrà chiesto al contribuente a seguito della verifica, alternativamente o di regolarizzare la propria posizione o, al contrario, di indicare quegli elementi o quelle circostanze, che lo sollevano dall'obbligo di aggiornamento catastale.



La sede comasca dell'Ufficio del catasto

Economia

Immobili di lusso sul Lago di Como Cresce la domanda

I trend. Il “Market Report 2025” di Engel & Völkers Italia indica prezzi in lieve aumento (dai 4 ai 10mila euro)
Il 60% degli acquirenti dall'estero, primi Usa e Germania

LEA BORELLI

Trend positivo per il mercato immobiliare di lusso sul Lago di Como, i prezzi medi per le abitazioni ristrutturate oscillano tra 4mila e 10mila euro al metro quadro, arrivando fino a 15mila per le proprietà più esclusive. «Le previsioni per il 2025 suggeriscono stabilità, con una domanda continua, soprattutto da parte degli acquirenti americani e tedeschi. Si prevede un leggero aumento dei prezzi, principalmente dovuto alla diminuzione dell'offerta di immobili di pregio e all'inflazione che spinge i proprietari a rinviare la vendita» si legge nel “Market Report Italia 2025” presentato da Engel & Völkers Italia con il supporto scientifico di Nomisma.

Le zone

In merito al Lago di Como, le zone più richieste per l'acquisto di immobili si concentrano principalmente sul primo bacino e sulla sponda lecchese, dove i prezzi per le abitazioni ristrutturate variano tra 4mila e 6mila euro al metro quadro. Como città emerge come una delle aree preferite per chi cerca una prima casa, con prezzi che si attestano tra 6mila e 7mila euro al metro quadro sempre per le soluzioni ristrutturate. Per chi desidera invece una seconda casa

o una casa vacanza, le località più ambite si trovano lungo la sponda occidentale, in località come Cernobbio, Laglio, Moltrasio, Carate Uriò, Tremezzina e Menaggio. In queste zone i prezzi variano tra 6mila e 10mila euro al metro quadro. L'intero territorio del lago, incluso il centro storico di Como, risulta molto appetibile per gli investitori. I prezzi per le abitazioni ristrutturate si collocano tra 4mila e 10mila euro al metro quadro, e i tempi di vendita, generalmente tra i tre e i sei mesi, variano in base al prezzo dell'immobile. Il Lago di Como si colloca a livello intermedio tra i laghi del Nord Italia. Le proprietà fronte lago sul Lago Maggiore e Lago d'Orta variano tra 8mila e 10mila euro al metro quadro, mentre sul Lago Maggiore e Lago d'Iseo i prezzi oscillano tra 2.400 e 4.400 euro. Sul Lago di Garda le quotazioni arrivano a 6.300 euro al metro quadro. Il mercato immobiliare lariano vede una domanda diversificata: il 50% degli acquirenti cerca una seconda casa, il 25% investe nel settore e il restante 25% acquista una prima abitazione. Tra le tipologie di immobili più ricercate spiccano le ville storiche e le residenze di recente costruzione o ristrutturazione, molto apprezzate per le loro ca-

ratteristiche come spazi esterni, vista panoramica sul lago, terrazzi e posti auto. Nel 2024 la domanda estera rappresenta una componente fondamentale del mercato con una quota del 60% e acquirenti provenienti principalmente da Stati Uniti, Germania e Paesi del Nord Europa, particolarmente attratti dalla tranquillità del contesto e dal panorama suggestivo del lago.

Resilienza

«Il mercato immobiliare di pregio in Italia continua a mostrare una notevole resilienza e attrattività, sia per gli acquirenti nazionali sia internazionali – ha commentato Muhammad Al Salhi, ceo di Engel & Völkers Italia - La nostra analisi evidenzia come le aree più prestigiose del Paese, grazie a fattori come la location, il contesto e la qualità degli immobili, mantengano un forte appeal». «La scarsa dipendenza dal credito e l'interesse crescente da parte degli acquirenti stranieri hanno contribuito a mettere al riparo questo segmento dagli effetti congiunturali che hanno penalizzato il mercato immobiliare italiano nel corso del 2024» ha aggiunto Elena Molignoni head of real estate di Nomisma.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il mercato sul Lago di Como

**95.311**
Popolazione nell'area 2024

**4-10 K€/mq**
Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024

**15 K€/mq**
Top Price 2024

**25%**
Mercato Prima Casa

**40%**
Acquirenti Italiani

Prezzi medi (EUR/mq)					
Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	6.000	4.000	10.000	↗	15.000
Zone di pregio medio	4.000	2.500	4.500	→	5.000
Altre zone	3.000	2.000	5.000	→	5.000

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	4.000	3.000	5.000	↗	6.000
Zone di pregio medio	2.500	1.800	3.000	→	3.200
Altre zone	2.500	2.000	3.000	→	3.200

Compravendite per tipologia di investimento

Dati rilevati 2024

50%
Seconda Casa

25%
Prima Casa

25%
Investimento

Compravendite per tipologia di investimento

Acquirenti Italiani

40%

Acquirenti Stranieri

60%

FONTE: Engel & Völkers Italia

WITHUB

Nord Ovest Milano resta il fulcro del mercato

All'interno del “Market Report Italia 2025” presentato da Engel & Völkers Italia con il supporto scientifico di Nomisma, emerge come nel Nord-Ovest Milano rimane il fulcro del mercato di pregio italiano, con aree come Brera e il Quadrilatero che raggiungono picchi di oltre 22mila euro al metro quadro per abitazioni ristrutturate con una media di 15mila euro nelle zone centrali. A Porta Romana e Porta Venezia, i prezzi variano tra 8mila e 12mila euro. Tra i mercati “prime” dell'area seguono le località di lusso della Liguria, come Portofino e Santa Margherita Ligure, con prezzi che superano i 19mila euro al metro quadro e raggiungono punte di 25mila per le proprietà con vista mare. In Valle d'Aosta, Courmayeur e Cervinia attraggono una clientela internazionale con prezzi medi che oscillano tra 8mila e 14mila euro al metro quadro, e top price che arrivano fino a 16mila euro. Nel Nord-Est, Venezia registra valori tra 7mila e 12mila euro per immobili in centro storico, mentre Cortina d'Ampezzo mantiene quotazioni elevate con prezzi che oscillano tra 18mila e 24mila euro. Madonna di Campiglio continua a rappresentare un mercato sicuro per chi investe in seconde case di pregio, con prezzi medi tra 10mila e 18mila euro al metro quadro nelle zone più esclusive. Lo scorso anno al Nord la domanda per l'acquisto della prima casa ha rappresentato in media il 50% delle compravendite di pregio, seguita dalle seconde case (35%) e dall'acquisto per investimento (15%). Gli acquirenti stranieri rappresentano il 30% circa del mercato, sul Lago di Como la domanda internazionale arriva invece al 60%.

Unioncamere Lombardia Confermato Auricchio

L'elezione

Il Consiglio straordinario di Unioncamere Lombardia ha confermato per acclamazione Gian Domenico Auricchio come presidente dell'Unione regionale.

La nuova carica - si legge in una nota di Unioncamere Lombardia - si configura a conclusione degli accorpamenti previsti dalla Riforma, che determina il nuovo assetto del sistema camerale lombardo con 7 Camere di commercio e Unioncamere Lombardia. Auricchio è amministratore delegato della nota azienda di formaggi Genaro Auricchio Spa. Dallo scorso novembre è presidente del Touring Club e la nuova Camera di commercio unica Cremona-Mantova-Pavia, dopo diversi anni a capo della Camera di Commercio di Cremona.

«Con Auricchio abbiamo sempre lavorato in piena sintonia, con l'obiettivo comune di rendere ancora più forte il nostro sistema imprenditoriale non solo in Italia, ma a livello internazionale», commenta il presidente della Regione Lombardia, Attilio Fontana, in missione in Sudamerica.

Il buon ritiro in Italia Sempre più svizzeri comprano casa qui

La tendenza. Como, Varese e le relative province piacciono ai ticinesi. Molti scelgono di spostarsi dopo la pensione. A fine mese i nuovi dati

MARILENA LUALDI

Sempre più svizzeri guardano oltre confine per prendere casa e con il super franco il trend sembra destinato ad accentuarsi. Con una tendenza nella tendenza: chi va in pensione, guarda con interesse al più avvicinabile patrimonio immobiliare dell'Italia.

Le conferme dal mercato immobiliare italiano vengono da più parti. L'ultima, forte e chiara da Varese, dove di recente al Palace Hotel è stato presentato il report Fiaip Monitora, con il presidente regionale Luca Simioni e il presidente e vice sede provinciale varesina Riccardo Ortiz e Mario Magnani.

I dati lombardi

Da un lato, lo zoom sulla Lombardia con oltre 150.000 immobili venduti lo scorso anno, ovvero l'1% in più rispetto all'anno prima. Va anche precisato che il numero di compravendite costituisce poco più del 20% di quelle a livello nazionale. I prezzi sono moderatamente cresciuti, in particolare nei Comuni.

Ma la Città Giardino? A Varese in realtà si è verificato un lievissimo calo dei volumi di compravendite: 1.186 rispetto alle 1.198 del 2023 nel capoluogo, su tutta la provincia



Il centro di Luino, sul Lago Maggiore



La Valceresio tra le zone più gettonate



E poi c'è l'acquisto da parte di molti frontalieri

12.950 contro le 13.216 del 2023». Sul versante dei prezzi prevale la stabilità, con l'eccezione degli edifici di recente costruzione o che hanno subito un intervento di efficientamento energetico. Il 2025 si apre in modo promettente.

Ma l'aspetto particolare di questa provincia è l'interesse rilevato dagli stranieri, a partire dagli svizzeri. Zona prediletta ovviamente quella di confine, e soprattutto la Valceresio.

Certo, incidono i frontalieri: infatti il 70% degli acquirenti sono persone che poi superano la frontiera quotidianamente per andare a lavorare in Svizzera. Ma attenzione, c'è anche un trend che cresce ed è quello di svizzeri, come pure di italiani residenti all'estero, che comprano casa in quest'area. La comodità della vicinanza si allea con il fattore economico, che diventa ancora più appetibile in tempi caratterizzati da questo andamento valutario.

In realtà, già dal 2020 si vedevano simili segnali. Ora si accentuano. E tra gli svizzeri che guardano con favore all'acquisto da queste parti, si è detto, crescono coloro che hanno smesso di lavorare. Si va in pensione e si sceglie di emigrare per godersi quanto



I laghi lombardi piacciono molto ai cittadini svizzeri, che spesso scelgono di trasferirsi qui dopo la pensione

maturato con meno pensieri.

La scelta riguarda appunto aree pregevoli, con molto verde – in richiamo alla bellezza e alla serenità dei paesaggi elvetici – dove inevitabilmente si fa un affare comprando. Così la pensione diventa un tesoro ancora più interessante su cui contare, anche per il costo della vita decisamente inferiore da queste parti.

Il Varesotto

In provincia di Varese, il raffronto è tranchant: con i soldi spesi per una villa da queste parti, in Svizzera si sarebbe preso un trilocale. Si cita poi l'opportunità di ottenere mu-

tui da banche italiane, destinando il Tfr per l'acquisto della prima casa.

Tra le richieste più gettonate, quelle per immobili indipendenti o a schiera: incidono nella scelta un giardino, un'area esterna privata oppure un terrazzo.

Si citava la Valceresio in generale, Luino è anche molto apprezzata. Se la dogana diretta è un valore aggiunto, anche un collegamento ben funzionante viene visto con favore nel prendere la decisione finale. Così piacciono tra il Varesotto e il Comasco Clivio, Saltrio, Cantello, Porto Ceresio, Ponte Tresa, Luino, Uggiate Trevano, Bizza-

C'era una volta il Portogallo Oggi si invecchia in Albania

I pensionati

Sono circa 370mila gli italiani over 65 che scelgono Paesi con tasse inferiori

Ma dove vanno invece i pensionati italiani? Se prima richiamava il Portogallo, il fenomeno si è attenuato per il venir meno delle agevolazioni fiscali che per dieci anni garantivano di non pagare tasse. Tra le nazioni più appetibili la Spagna, la Grecia, la Tunisia o l'Albania, ma piace anche San Marino.

Un inquadramento più generale e poi il dato dei pensionati all'estero, di origine italiana o di nascita straniera. In Italia – secondo il recente rapporto Inps – nel 2023 la spesa pensionistica relativa a

tutte le gestioni previdenziali al netto della quota Gias ammontava a 267.107,5 milioni di euro (in confronto ai 247.578 milioni nel 2022, più 7,88%, rispetto al +3,9% del 2022 sul 2021).

I pensionati italiani residenti all'estero erano 377.797, un numero che ha vissuto diversi cambiamenti negli anni: nel 2020 erano 384.129, nel 2021 erano 377.477 e nel 2022 erano 371.585).

Chi sono

Guardando la divisione di genere, per il 47,1% sono uomini e per il 52,9% donne; in totale sono pagate 413.425 prestazioni Ivs (nel 2020 erano 419.924, nel 2021 erano 412.83 e nel 2022 erano 406.563) sia in regime nazio-



Una costa albanese: il Paese richiama molti pensionati italiani

nale sia in regime di totalizzazione internazionale, precisa l'Inps, per una media di 1.094 pensioni per pensionato.

Ancora, i pensionati residenti all'estero nati in Italia risultano 267.479 il 70,8% del totale residenti oltre confine, calati del 3,7% nel 2021 rispetto al 2020, del 4% nel 2022 rispetto al 2021 e del 2,6% nel 2023 rispetto al 2022. Quelli residenti e nati all'estero sono 110.318, pari al 26,1% del totale pensionati residenti all'estero e sono cresciuti oltre 23.000 unità (nel 2020 erano 87.172, nel 2021 erano 91.527 e nel 2022 erano 97.041): per il 73,9% si tratta di donne.

L'importo medio mensile



Accertamenti Inps per verificare l'esistenza in vita

lordo più elevato delle pensioni Inps Ivs pagate ai residenti all'estero è così distribuito: Asia (in media 1.688 euro lordi mensili), America Centrale (in media 1.178 euro mensili), Africa (in media 1.051 euro mensili), America Meridionale (in media 492 euro mensili), Europa (in media 422 euro mensili), America Settentrionale (in media 176 euro mensili), Oceania (in media 155 euro mensili).

I controlli

Una curiosità: è stato annunciato il via a una raffica di accertamenti dell'esistenza in vita per gli italiani all'estero che ricevono la pensione. Lo ha comunicato l'Inps dal 20 marzo, una vera e propria campagna di verifica per gli anni 2025 e 2026, divisa in due fasi a seconda dei Paesi interessati.

Se non verranno inviate le attestazioni richieste, ci sarà una sospensione in via cautelativa. Insomma, bisognerà dimostrare di essere vivi per ricevere la pensione. **M. Lua.**



Un popolo di inquilini Il mattone è troppo caro

Svizzera. Solo un cittadino su tre è proprietario di un'abitazione. Fanno eccezione Vallese (69%) e Ticino (67%): qui quotazioni in calo

Stipendi più alti, ma anche prezzi più alti: investire nella casa in Svizzera significa anche avere a che fare con l'elevato costo della vita, pure in questo campo è lo scotto da pagare.

Gli studi hanno evidenziato come poco più di un terzo degli svizzeri sia proprietario della sua dimora. Un confronto internazionale – ricorda il Governo federale – fa emergere come che in Svizzera la percentuale delle abitazioni in proprietà sia relativamente bassa.

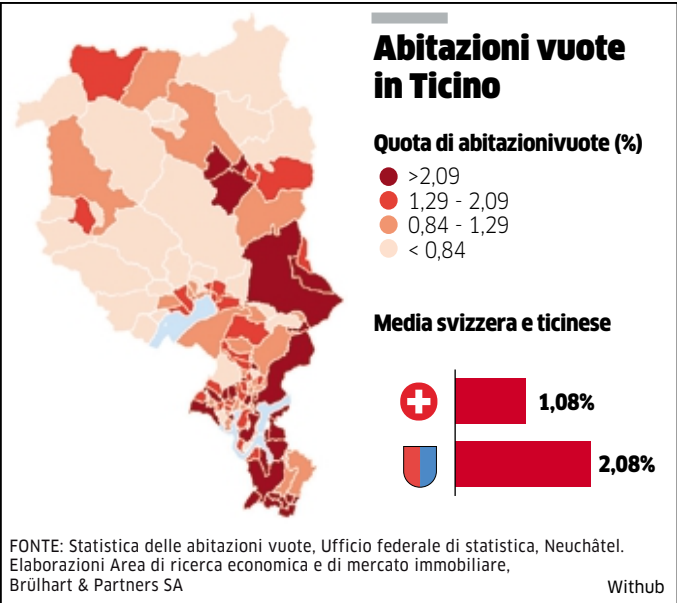
Le cifre

«Solo nel 36 % circa di tutti gli alloggi occupati in permanenza vivono i rispettivi proprietari – sottolinea l'Ufficio federale di Statistica – Si tratta della percentuale più bassa tra tutti i Paesi europei. Tuttavia, grazie soprattutto alla rapida diffusione della proprietà per piani, tra il 1970 e il 2015 la percentuale di abitazioni in proprietà è aumentata costantemente. Da allora si è registrato un leggero calo dovuto al livello di prezzo raggiunto».

I cantoni con una quota di proprietari privati più elevata sono Vallese (69%) e Ticino (67%).

Quest'ultimo Cantone, in effetti – come ricordava lo scorso febbraio Ticinonline citando Home Market Price Analysis – in confronto ad altre regioni dove i prezzi sono saliti ha subito un calo del 2,1%.

Il trend vale anche per gli appartamenti in condomini: - 2,9% (si cita il caso dell'Espace



«In entrambi i segmenti di mercato si riscontrano prezzi più elevati rispetto al trimestre precedente in tutti i tipi di Comune. I prezzi delle case unifamiliari sono aumentati in modo più marcato nei Comuni urbani di un piccolo/fuori agglomerato (+1,0%) – si osserva – Il segmento di mercato degli appartamenti di proprietà ha presentato prezzi in aumento segnatamente nei Comuni urbani di un grande agglomerato (+4,7%)».

Così a Lugano

Di recente, è stato inoltre presentato il ProperTI Market Study 2025 a Lugano, ricerca di Brühlhart & Partners. Si analizza pure i dati sui quartieri.

Sono emersi dati particolarmente interessanti, che fotografano i cambiamenti demografici (e di portafoglio), ma anche le abitazioni vuote. E gli annunci immobiliari in Ticino, con un boom per quanto riguarda le abitazioni in vendita e una ripresa delle case unifamiliari. Le transazioni immobiliari hanno ripreso fiato nel 2024, dopo un 2023 e un 2022 in calo.

La domanda appare in ripresa, sensibile alla disponibilità a pagare. Aiuterà ancora di più l'abbassamento dei tassi di interesse. Alta l'offerta di immobili vecchi o ristrutturati, in calo quella di stabili nuovi. Nel Canton Ticino, c'è pressione sui prezzi di vendita e canoni di locazione ridotti, a causa del tasso di affitto superiore al livello ottimale, si sottolinea infine.

M. Lua.

rone e Viggiù, Malnate, Arcisate.

Un discorso dunque che abbraccia Varese e Como insieme. Gli elementi di convenienza si riscontrano tutti.

Il Borsino immobiliare

Il fenomeno già presente per i frontalieri come evidenzia da anni ormai il Borsino immobiliare di Como (il prossimo, ha già avvisato la Fimaa, sarà presentato il 27 marzo e si vedranno sul campo le conferme o meno a questo fenomeno), ora si fa sentire a volume più alto anche per gli svizzeri pensionati. Naturalmente l'andamento della valuta elvetica sarà uno degli elementi

che farà la differenza nel rafforzare o meno la tendenza.

Piace anche la soluzione Lago Maggiore. Che attira sempre più acquirenti di peso (economico). Secondo Engel & Völkers, dal 2020 questa tendenza si è accentuata. Vale per gli americani, ma non solo. Come piace sempre più anche il vicino Lago d'Orta, discreto e di impatto paesaggistico.

In realtà, il discorso convenienza e qualità della vita, oltre a vicinanza, coinvolge anche città come Domodossola o Sondrio: a ciascun Cantone la sua località italiana che richiama.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Mittelland cresciuto del 13%).

Nel quarto trimestre dello scorso anno l'indice svizzero dei prezzi degli immobili residenziali (Impi) è salito del 1,8% rispetto al trimestre precedente, attestandosi a 120,2 punti (quarto trimestre 2019 = 100). Rispetto allo stesso trimestre dell'anno prima, l'aumento risulta del 2,4%. Ancora, nel 2024, il rincaro annuo medio degli immobili di proprietà residenziali è stato del 1,7% secondo i dati messi a fuoco dall'Ufficio federale di statistica.

Per dare un'altra idea, lo scorso anno l'aumento annuo medio dell'Impi pari all'1,7% «corrisponde alla variazione intervenuta tra la media del 2024 e la media del 2023 – e si precisa – La media annua viene calcolata facendo la media arit-

metica dei quattro trimestri dell'anno civile. L'anno scorso i prezzi delle case unifamiliari sono saliti in media dell'1,1% e quelli degli appartamenti di proprietà del 2,3%».

Considerando il trimestre precedente, nel quarto trimestre del 2024 sono saliti, seppur di poco, sia i prezzi delle case unifamiliari (+0,5%) sia quelli degli appartamenti di proprietà (+2,9%) a livello nazionale.



Il calo dei tassi sta muovendo il mercato

L'immobiliare traina i Cantoni Vale oltre il 16% del Pil svizzero

Il rapporto

Ci sono circa 2,8 milioni di edifici con un valore di costruzione di 3,1 bilioni di franchi

Un elemento chiave per l'economia elvetica. Il settore immobiliare rappresenta una quota del 16% del Pil svizzero e si traduce anche in 592.000 posti di lavoro a tempo pieno.

Lo scorso anno era stata presentata l'ultima edizione del rapporto «L'importanza economica del settore immobiliare in Svizzera» insieme all'Atlante digitale dell'immobiliare in Svizzera, realizzati dalla società di consulenza immobiliare pom+ per conto dell'Ufficio federale delle abitazioni e della Hauseigentümerversand



Operai edili in un cantiere

Schweiz.

Con cifre decisamente interessanti. Il parco immobiliare svizzero comprende infatti circa 2,8 milioni di edifici con un valore di costruzione di 3,1 bilioni di franchi svizzeri e una superficie di 1,1 miliardi di metri quadrati: di questi ultimi, quasi due terzi sono coperti da edifici residenziali.

Sul fronte Prodotto interno lordo, va fatta questa precisazione: il settore immobiliare vi contribuisce per l'11%, ma se si comprendono i redditi da locazione e il valore locativo delle abitazioni private, si sale al 16%. Sul versante del lavoro creato, il 14% di tutti gli occupati nella Confederazione opera nel settore immobiliare. Un comparto che nel giro di un decennio ha rafforzato, e in termini di doppia cifra, la sua importanza. Tra il 2011 e il 2021, infatti, la creazione di valore nel settore immobiliare (al lordo) è salita del 23% e l'economia nel suo complesso è cresciuta del 17%.

Sempre dal 2011 al 2022, si è visto un incremento del parco immobiliare da 2,66 a 2,82 milioni di edifici: in pole position

le case unifamiliari, un milione. Le abitazioni plurifamiliari sono cresciute del 15,5%, mentre quelle unifamiliari del 6,1%. Un terzo di tutti gli edifici è situato nei cantoni di Berna, Zurigo e Argovia.

Il peso economico varia a sua volta a seconda delle regioni. La quota della creazione di valore (lordo) del settore immobiliare nel Pil cantonale può passare dall'8% del Cantone di Basilea-Città al 22% del Cantone di Glarona.

Importante anche l'aspetto fiscale, in quanto il settore pubblico può contare su 17,4 miliardi di franchi generati dal comparto immobiliare a titolo fiscale appunto e dalle imposte sugli immobili. Per dare l'idea dell'impatto, ciò significa l'11% delle entrate fiscali della Svizzera. L'importo assoluto delle imposte generate dal settore immobiliare è salito tra il 2016 e il 2021, eppure la quota di questo settore sul totale del gettito fiscale ha avuto solo una leggera crescita: questo per via dell'aumento generale delle entrate fiscali registrato in quel lasso temporale. **M. Lua.**