



RASSEGNA STAMPA

24 – 30 Marzo 2025

Costruzioni in frenata Cantieri privati in calo del 12%

Tendenze

Occupati nel settore
circa quattromila
lavoratori
residenti nel Comasco

Non c'è solo l'industria (con le tre distinte situazioni legate a tagli aziendali, quasi esclusivamente ad appannaggio di lavoratori frontalieri, raccontate negli ultimi giorni) a preoccupare il mercato del lavoro ticinese. È di ieri la notizia che anche un settore a forte trazione di lavoratori come l'edilizia, forte di oltre 8 mila nostri lavoratori occupati, sta vivendo una fase delicata, a fronte di un calo sensibile di "domande di costruzione", quantificato in un preoccupante meno 12%.

«Le riserve di lavoro si stanno affievolendo», ha confermato il direttore della sezione ticinese della Società svizzera impresari costruttori, Nicola Bagnovini, rimarcando un aspetto di rilievo in queste poco confortanti dinamiche, legato al fatto che «si notano segnali di riduzione del personale».

Ad oggi sono circa 4 mila i frontalieri occupati comaschi nell'edilizia ticinese, settore che anche nell'ultima rilevazione sulla presenza dei permessi "G" ha fatto segnare un calo rispetto al trimestre precedente. Nel contempo, le imprese stanno cercando di coinvolgere un maggior numero di giovani nei vari segmenti dell'edilizia, a cominciare dal settore principale delle costruzioni. **M. Pal.**

Accordo per le case ad autisti e sanitari

Affitti a canone ridotto

Case a canone calmierato per gli autisti, ma anche a infermieri, medici e forze dell'ordine.

Come già anticipato dall'assessorato regionale alla Casa, ieri la giunta ha sottoscritto, di concerto con l'assessorato ai Trasporti, una intesa con le Aler per offrire abitazioni ai lavoratori di alcuni settori pubblici.

Dopo una ricognizione dei fabbisogni ogni Aler lombarda insieme alle varie Aziende locali per il trasporto pubblico dovrà attuare le misure decise. «L'obiettivo – ha evidenziato l'assessore con delega alla casa **Paolo Franco** – è offrire, ancora una volta, una soluzione abitativa praticabile a lavoratori che, sempre più spesso, rinunciano a stabilirsi in Lombardia a causa dei costi degli affitti sul mercato privato. La carenza di autisti e personale del comparto deriva anche da questa difficoltà, con il rischio di conseguenti ripercussioni sul servizio di trasporto pubblico nei territori».

Le stesse linee guida sono valide per le forze dell'ordine e per i sanitari, l'Asst Lariana e l'Ats Insubria aspettano a Como la pubblicazione di bandi ad hoc, così da trattenere operatori e specialisti. A tal proposito all'ex Sant'Anna potrebbe sorgere un convitto per infermieri, si tratta però di un progetto di medio lungo termine. «Il tema del caro-vita e in particolare il costo degli affitti – ha osservato l'assessore con delega ai trasporti **Franco Lucente** – è un ostacolo oggettivo al reclutamento del personale. La mancanza di autisti e conducenti è un problema dirimente in Lombardia e sta creando notevoli disagi al sistema trasportistico». **S. Bac.**

La casa è in ripresa Vendite in crescita ma resta il caro affitti

L'Osservatorio Nomisma

Il ritorno ai mutui sostiene la crescita dell'1,3% nel 2024, in salita i canoni. Le prospettive del 2025 vedono dinamismo

BOLOGNA

Il mercato immobiliare italiano registra segnali di ripresa nel 2024, con un aumento delle compravendite pari al +1,3%, per un totale di 719.578 transazioni. A sostenere la crescita, anche un forte ritorno ai mutui: nel quarto trimestre dell'anno, le compravendite finanziate con prestito ipotecario sono salite del +19,5%. A dirlo è il primo Osservatorio sul Mercato immobiliare 2025 di Nomisma, che fotografa un mercato ancora



Una metropoli italiana

fragile ma in fase di consolidamento. Il 2025 si apre con prospettive positive: dinamismo stabile, aumento dei prezzi delle abitazioni e crescita dei contratti di locazione (+2%) e dei canoni (+4%). Nonostante l'inflazione, i prezzi nominali degli immobili crescono: +2,1% nei mercati intermedi e

+1,5% in quelli principali. Nei centri maggiori, però, le difficoltà di accesso all'acquisto spingono la domanda verso l'affitto, con canoni in crescita (+3,4%). Nei mercati secondari, invece, permane la preferenza per l'acquisto. I tempi medi di vendita sono inferiori a cinque mesi, mentre per la locazione ne bastano circa due. Nomisma prevede che l'offerta resterà stabile, senza mutamenti rilevanti tra affitto e acquisto. A livello locale, Roma mostra una crescita delle compravendite (+2,1% nel 2024), mentre Milano segna una lieve flessione (-3,4%), cui hanno contribuito le difficoltà di accesso al credito. Nella Capitale, invece, incide la valutazione crescente della convenienza all'acquisto rispetto all'affitto, i cui canoni restano elevati. Nomisma individua nella tenuta del mercato immobiliare un segnale di resilienza. E l'allentamento delle condizioni di accesso al credito sta dando ossigeno a famiglie e investitori, anche se la crisi dell'abitare è tutt'altro che superata.

Economia

Mercato della casa Il lago piace: +5,2% meno il territorio

Borsino. In sette anni compravendite cresciute del 77% stabile la città di Como, in calo Olgiatese e Canturino
Dai 50 ai 145 mq le metrature abitative più richieste

COMO
PAOLO ANNONI

Tiene bene il mercato del mattone in provincia di Como, pur con distinguo e differenze tra il capoluogo e le altre zone del territorio, con il Lago ad avere avuto ancora prestazioni importanti rispetto al 2023 (+5,2%) e straordinarie se paragonate al passato: +77,1% sul 2017 e 67,1% sul 2009.

La presentazione ieri sera

L'attenta fotografia del settore è contenuta come ogni anno nel "Borsino Immobiliare, Città di Como e Provincia" della Fimaa Como, presentato ieri in un gremio auditorium del Collegio Gallio. In oltre cento pagine, racchiuse dalla copertina dell'artista Filippo Borella con la sua opera Trait d'union Como che raffigura Porta Torre e il Monumento ai Caduti legati da una cerniera rossa, numeri, grafici e tanti dati su cui ragionare. Presenti ieri anche il presidente di Confcommercio Como, Giovanni Ciceri, il presidente di Ance Como, Francesco Molteni e l'assessore regionale all'Università, Alessandro Fermi, che hanno portato con i saluti istituzionali alcuni spunti di riflessione. Dalla fine degli effetti del Pnrr e del periodo dei bonus sull'edilizia, alla necessità di fare ripartire gli affitti a prezzi calmierati per alcune categorie di lavoratori oggi in grave difficoltà.

Dopo l'analisi sui dati nazionali del docente dell'Alma Mater di Bologna, Stefano Stanzani, Mirko Bargolini, presidente di Fimaa è entrato nel dettaglio del documento. A questa edizione del Borsino hanno collaborato a titolo gratuito un'ottantina di agenti immobiliari del territorio. «Se guardiamo il 2024 rispetto ai due anni precedenti possiamo dire che c'è stata una tenuta del mercato provinciale» spiega Bargolini.

Prima di evidenziare alcune particolarità che non si erano verificate in passato. La città capoluogo e il resto della provincia hanno avuto infatti un andamento divergente.

Sistema dinamico

«Como ha avuto i primi due trimestri del 2024 con segno positivo, con una crescita tra il 10 e l'11%, mentre la provincia era in fase negativa – evidenzia Bargolini -. Nella seconda metà dell'anno si è assistito all'opposto, con Como che è arrivata a perdere il 18% nell'ultimo trimestre sullo stesso periodo del 2023, mentre la provincia cresceva del 13%». La chiusura dell'anno sugli stessi valori di quello precedente nasconde così una situazione tutta da approfondire. «Sarà importante capire gli effetti del calo di fine 2024 di Como su quest'anno» dice sempre Bargolini. L'altra questione riguarda la divisione netta tra gli

acquisti fatti nel capoluogo e nel resto della provincia. «A Como la metratura maggiore venduta va dai 50 agli 85-90 metri quadrati – afferma il presidente - piccoli appartamenti, mentre nel resto della provincia è più dai 105 ai 145 metri quadri. Credo sia la dimostrazione che le famiglie, quelle più numerose o che utilizzano la casa anche per il lavoro e hanno bisogno di spazi più ampi, lasciano la città per avere un prodotto magari in classe energetica migliore, con terrazzi o giardini, spendendo quello che è in parametro un novanta, cento metri di Como».

Lo stock del nuovo è rimasto invariato nell'ultimo anno. Per quanto riguarda i prezzi delle abitazioni, si è registrato un nuovo balzello, anche se minore dei due anni precedenti soprattutto per la città.

Per Como si parla di circa il 2%, dopo il 4% del 2023 e 2022, mentre la crescita nel resto della provincia è stata di circa l'1%. «Anche su questa percentuale si deve però fare una puntualizzazione – conclude Bargolini – Fuori provincia l'usato, soprattutto anni Settanta si sta svalutando molto, mentre il nuovo ha avuto una crescita notevole. I costi di costruzione in città sono diventati gli stessi che nel resto del territorio. Una situazione che sta limitando la realizzazione di nuovi edifici».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Mercato della casa nel Comasco

Como e Comuni minori della Provincia

Quota percentuale di appartamenti scambiati nel 2023 per classi dimensionali (valori percentuali)

- oltre 145 m²
- da 115 m² fino a 145 m²
- da 85 m² fino a 115 m²
- da 50 m² fino a 85 m²
- fino a 50 m²

Comune capoluogo	12,9	28,8	36,2	11,2
Comuni minori della Provincia	8,0	31,6	26,8	18,7

Como e macroaree provinciali

Numero scambi abitazioni 2023 e variazioni percentuali a 1, 7 e 15 anni (valori assoluti e percentuali)

	2023	2024	2024/23	2024/17	2024/09
Como capoluogo	1.406	1.407	0,1%	40,9%	46,0%
Brianza canturina	1.669	1.667	-0,1%	41,8%	16,6%
Erbesse	803	803	0%	31,8%	15,4%
Olgiatese	852	845	-0,8%	43,2%	33,3%
Bellagio, Tremezzina, Alto Lario	745	784	5,2%	77,1%	67,1%
Primi bacini Orientale e Occidentale	484	496	2,4%	64,8%	54,4%
Altri comuni	2.896	2.961	2,3%	47,6%	24,7%
Comuni minori della Provincia	7.449	7.556	1,4%	47,4%	27,6%
Provincia di Como	8.855	8.963	1,2%	46,4%	30,1%

FONTE: Ufficio Studi F.I.M.A.A. COMO

Withub

Anche nelle case vacanza

Una svolta negli affitti La rendita si abbassa

La domanda di case in affitto si scontra ancora con un'offerta decisamente bassa, ma lo stato dell'arte potrebbe cambiare nel breve periodo secondo gli studi

della Fimaa Como. Case vacanza e affitti brevi hanno infatti fatto da traino negli ultimi anni a Como, sul lago e nelle valli in particolare, sottraendo una larga fetta del mercato delle locazioni. La tendenza sembra vicina a un'inversione. Molti proprietari si sono infatti resi conto della diminuzione della rendita e anche della richiesta inferiore proprio di case vacanza. L'offerta ha oggi numeri che potrebbero essere

perfino eccessivi. Una situazione che, secondo il presidente di Fimaa Como, Mirko Bargolini, avrebbe già fatto spostare alcune situazioni verso l'affitto tradizionale con i contratti classi 3+2 e 4+2. Se gli effetti non saranno ancora evidenti nel corso del 2025, dal prossimo anno ci si aspetta una maggiore disponibilità di appartamenti in locazione sia nel capoluogo sia nel resto della provincia. P. ANN.

L'edilizia rallenta e frena i frontalieri

Il Ticino ammette: «Lieve contrazione»

Report. Il calo dei cantieri su base annua, oltre il 33%, alimenta la preoccupazione nel settore. I dati del quarto trimestre 2024 negativi anche per l'hotellerie: ben 517 permessi "G" in meno

CHIASSO

MARCO PALUMBO

Il calo di oltre il 33% registrato su base annua in Ticino dalle "domande di costruzione" è la conferma di quanto l'edilizia ticinese - settore che storicamente rappresenta un traino per l'occupazione frontaliera - abbia attraversato a fine anno un periodo difficile. Trend negativo che pare proseguire anche in questo primo scorcio di 2025. Prova ne sia che i permessi "G" quelli maggiormente diffusi tra i nostri frontalieri sono passati da 8352 a 8233 tra fine 2023 e fine 2024. Analogo discorso vale per il turismo ticinese - visto come "servizi di alloggio e ristorazione" - dove i permessi "G" attivi su base annua sono diminuiti di ben 463 unità tra fine 2023 e fine 2024, conseguenza diretta delle regole d'ingaggio imposte dal nuovo accordo fiscale tra Italia e Svizzera.

Anche a fronte di questi numeri l'Ufficio di Statistica ticinese ha parlato nell'atteso report sullo stato di salute dell'economia ticinese di "Tempi fiacchi e sempre più incerti", a fronte anche di una congiuntura internazionale sempre meno decifrabile. Il pezzo forte delle quindici pagine di report è rappresentato dal capitolo dal titolo "Impiego e Occupazione", all'interno del quale si legge che «l'ultimo dato indica una crescita su base annua di circa 2 mila unità,

contro una media attorno alle 5 mila unità nel 2023 e addirittura oltre alle 10 mila unità nel 2022».

«Un altro elemento rilevante è l'aumento di occupati a fronte di una diminuzione degli impieghi a tempo parziale - ha rimarcato ancora l'Ufficio di Statistica cantonale -. Quindi nonostante la ripresa positiva relativa ai dati dell'occupazione, è probabile che siamo in una fase di transizione caratterizzata da alcuni "megatrend", che passano attraverso l'invecchiamento demografico e la digitalizzazione, che, per motivi diversi, stanno trasformando i processi di ricerca di personale». In questo contesto è (nuovamente) emerso «un forte rallentamento della crescita degli impieghi e maggiori difficoltà nel trovare personale idoneo per le posizioni aperte».

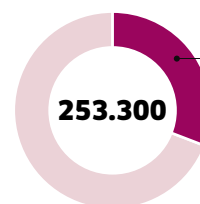
Anche l'alberghiero è in negativo

Per quanto concerne i permessi "G" legati ai frontalieri, l'Ufficio di Statistica che fa capo a Bellinzona ha rilevato «una lieve contrazione in Ticino unita ad una decelerazione in Svizzera», con la diminuzione su base annua dei frontalieri occupati in Ticino pari all'1,1%. «Evoluzioni che, oltre ad avvalorare l'ipotesi avanzata prima di una fase di transizione (considerando che gli stessi megatrend coinvolgono anche i Paesi vicini), segnalano anche il rallenta-

Ticino, bilancio del IV trimestre 2024

Totale lavoratori occupati in Ticino al 31 dicembre 2024

□ Variazione su base annua (dicembre 2023-2024)



78.683
Frontalieri
-1,1%

Frontalieri occupati in Svizzera al 31 dicembre 2024
406.900



Frontalieri occupati nel Terziario ticinese al 31 dicembre 2024

53.144

-517 unità



Frontalieri occupati nel Turismo (hotellerie e ristorazione)

3.721

-463 unità



Pernottamenti turistici in Ticino nel 2024
2,4 milioni

-1,5%



Domande di costruzione in Ticino (Edilizia)
654.626

-33,4%

Withub

Il calo rilevato nella ristorazione può significare un travaso di lavoratori sul Lario

mento congiunturale di alcuni settori che finora avevano trascinato la crescita di personale frontaliero, come il commercio e il turismo», la sottolinea l'Ufficio di Statistica cantonale.

Da capire se questo rallentamento dei permessi "G" nel turismo e nell'hotellerie ticinese gioverà alla causa delle tante attività ricettive comasche in cerca di personale (anche) in questa stagione

turistica. Da segnalare, in questo contesto, i 517 permessi "G" in meno attivi nel Terziario ticinese, per il quale la Lega dei Ticinesi in tempi non sospetti aveva stabilito le 50 mila unità quale punto di non ritorno. Il dato attuale pur in flessione è di gran lunga superiore a quello preventivato dal partito che insieme all'Udc ha spesso perorato la causa del "Prima i nostri!".

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Focus Casa

Le regole e il mercato

Bonus caldaie, cosa cambia I diritti sulla nuda proprietà

I quesiti dei lettori. Da gennaio esclusi gli impianti con combustibili fossili
L'usufruttuaria della casa è anziana e ci sono problemi con i suoi parenti

Buongiorno, in data 17 dicembre 2024, è stato effettuato l'intervento di montaggio di una caldaia nel mio appartamento. La relativa fattura è stata emessa nel 2025 e, di conseguenza, anche il relativo bonifico parlante è stato eseguito nel 2025. Posso ancora utilizzare il bonus caldaia 2024?

... MARIO GUIDOTTI

Gentile Mario, le ricordo che per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale le regole sono cambiate dallo scorso 1° gennaio 2025, data dalla quale vengono esclusi da tutti i bonus fiscali le caldaie unicamente alimentate a combustibili fossili. Quando cambiano le regole il momento per determinare la competenza della detrazione, per i beneficiari persone fisiche, è quello del pagamento con il "bonifico parlante". Non è determinante, invece, il momento dell'effettuazione dei lavori. Quindi nel suo caso, anche se la sostituzione della caldaia è avvenuta in dicembre 2024, le regole da applicare sono quelle nuove, sopra accennate, introdotte dalla legge di Bilancio 2025. Legge di Bilancio che ha previsto dal 1° gennaio 2025 l'esclusione tout court da ogni bonus fiscale degli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie alimentate unicamente a combustibili fossili (gas metano, Gpl e gasolio). Per quanto sovradescritto per rispondere alla sua domanda occorre conoscere la tipologia della nuova caldaia che ha installato. Se la sua nuova caldaia è esclusivamente a gas metano, Gpl e gasolio, poiché



Tecnico installatore di caldaie FOTO FREEPIK

la spesa è stata sostenuta nel 2025, l'intervento non è più agevolabile e la risposta è negativa. Invece se la sostituzione è avvenuta con un impianto di altro tipo, ad esempio, a pompa di calore o caldaia ibrida (gas con pompa di calore), l'intervento è ancora agevolabile ed avrebbe diritto alla detrazione.

Buonasera dottor Moglia, nel 2008 ho acquistato la nuda proprietà di un appartamento al mare nel quale abita l'usufruttuaria novantenne. Come devo comportarmi per conoscere l'esistenza in vita della signora, dato che l'unica figlia dell'usufruttuaria, cui era intestato l'appartamento, non è rimasta in buoni rapporti a causa del mio acquisto?

... GIOVANNI INVERNIZZI

Gentile Giovanni, la sua domanda mi offre l'opportunità di spiegare che la nuda proprietà consiste, nella proprietà di un bene, senza averne il godimento o il possesso immediato dello

stesso, che è invece appannaggio di un altro soggetto, l'usufruttuario. Nel caso specifico degli immobili il nudo proprietario è il soggetto che ne diventa proprietario senza poterci vivere dentro e senza utilizzarlo perché questo diritto è riconosciuto all'usufruttuario. Attualmente la vendita della nuda proprietà è una soluzione utilizzata quando i proprietari, soprattutto anziani senza eredi o con necessità economiche, decidono di vendere la nuda proprietà della propria casa, riservandosi l'usufrutto, assicurandosi l'opportunità di continuare a risiedere nella propria casa per tutta la vita, ricevendo anche un compenso monetario in cambio della vendita della nuda proprietà. Per rispondere alla sua domanda specifica, le ricordo che gli eredi degli usufruttuari sono tenuti a comunicare l'evento del decesso ai nudi proprietari. In questo modo alla morte dell'usufruttuario, il nudo proprietario, in virtù del consolidamento, diventa

automaticamente pieno proprietario con diritto a conseguire il possesso dell'immobile. Se teme che la figlia della sua usufruttuaria non le possa comunicare il decesso della mamma in ragione dei cattivi rapporti che intercorrono tra di voi, ha comunque alcune possibilità alternative per accertarsene. Prima di tutto dovrebbe richiedere un certificato di morte all'anagrafe del Comune presso cui si suppone sia avvenuta la morte e inoltrare anche la stessa richiesta al Comune di nascita dell'usufruttuaria. Inoltre, dovrebbe verificare in catasto se c'è stata la presentazione della successione con aggiornamento delle intestazioni catastali degli immobili. Quindi, se teme di non essere informato, attui periodicamente i controlli verso i Comuni ed il catasto che le ho segnalato. Ma consideri che può anche rivolgersi a società d'investigazione privata, regolarmente riconosciute ed autorizzate, che possono offrire questo servizio di ricerca.

I lavori sul tetto sono agevolabili



Gentile dottor Moglia, vorrei coibentare ed in parte sostituire le tegole del tetto della casa in cui abito di mia proprietà. In che misura posso ottenere il bonus edilizio?

... FULVIO CASTELLI

Gentile Fulvio, l'intervento di sostituzione del vecchio isolamento termico del tetto con un nuovo materiale isolante, più performante, è agevolabile con il cosiddetto Eco Bonus, la detrazione fiscale prevista per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti. Tale agevolazione, infatti, si applica anche per il 2025, con l'aliquota del 50% se l'immobile oggetto dell'intervento è l'abitazione principale, oppure con quella del 36% se si tratta di lavori su una seconda casa. Come noto l'Eco Bonus prevedeva una detrazione del 65%, solo fino al 31 dicembre 2024, che è stata poi ridotta al 50% e 36% a partire dal 1° gennaio 2025, calcolata sulle spese sostenute per interventi di coibentazione del tetto, a condizione che comportino un miglioramento della prestazione energetica

dell'edificio. Condizione che si verifica quando il tetto isolato confina direttamente con un ambiente riscaldato.

Ovvero quando sottostante al tetto vi sono locali mansardati riscaldati con "tetto a vista". La condizione non si verifica invece, se il tetto delimita un ambiente non riscaldato; quindi, quando è confinante con locali sottotetto freddi. La detrazione è calcolata su un ammontare massimo di spesa di 60mila euro per unità immobiliare. Quanto al rifacimento del manto di copertura in tegole, tale intervento non rientra fra quelli agevolabili con l'Eco Bonus, in quanto non comporta un miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio.

Pertanto, le spese sostenute per la sostituzione delle tegole non potranno essere ammesse alla detrazione fiscale come Eco Bonus. In alternativa, è possibile applicare, anche nel 2025, la detrazione per ristrutturazione edilizie sia per il rifacimento dell'isolamento del tetto che dell'intera copertura, fruendo per tutte le spese della detrazione del Bonus Casa, con aliquota del 50 per cento, se si tratta di lavori sull'abitazione principale, e del 36% per la seconda casa. In tal caso, anche le spese relative alla sostituzione delle tegole sono detraibili come intervento di manutenzione straordinaria.



Sostituzione delle tegole su un tetto FREEPIK