



RASSEGNA STAMPA

2 - 8 Giugno 2025

“La Cava” a Castello Sgr per 40 milioni

Immobiliare. Il resort di Pognana Lario, noto come “Il villaggio degli olandesi”, venduto dagli eredi Franchini L’ad Giampiero Schiavo: «L’obiettivo è di innalzare il profilo della struttura con un partner internazionale»

POGNANA LARIO

MARIA GRAZIA GISPI

Il Lario si conferma attrattore di investimenti: lo storico residence La Cava a Pognana Lario è stato acquisito per 40 milioni di euro da Castello, società del gruppo Anima specializzata nella promozione e gestione di prodotti di investimento alternativi prevalentemente real estate.

Trattative complesse

Si è infatti conclusa ieri la trattativa che era in corso da tempo, come anticipato da questo giornale, con i proprietari, gli eredi dell’architetto Adolfo Franchini che progettò la struttura sulle rive del lago. Si tratta di uno dei primi investimenti di Hospitality Italian Infrastructure

■ La struttura sorta negli anni ’60 ha 37 camere, tutte con vista panoramica

■ «Acquisizione nella strategia di investimento in location uniche ed esclusive»

Platform, piattaforma immobiliare dedicata al mondo hospitality promossa da Castello Sgr.

La struttura, già a vocazione turistica per una clientela del nord Europa, è sorta negli anni ’60 dalla riconversione di un’ex cava, si compone di 37 camere distribuite su più livelli, tutte con vista panoramica sul lago. Completano la proprietà un ristorante, un bar, una piscina esterna, un campo da tennis a livello lago, un ampio parcheggio e un’estesa area di accesso privato al lago per un fronte di 300 metri.

L’intera area sarà oggetto di un’importante operazione di riposizionamento verso la fascia ultra-lusso attraverso lavori di riqualificazione interna ed esterna, accompagnati da una strategia di branding, in partnership con un primario operatore alberghiero internazionale.

Hospitality d’alta gamma

Ancora un volta l’investimento è quindi indirizzato a sviluppare progetti di hospitality di fascia alta. Con questa operazione, la società Castello consolida la propria presenza nel panorama delle destinazioni iconiche del turismo italiano, con un approccio sostenibile e orientato alla qualità.

Si tratta di uno dei primi investimenti di Hospitality Italian Infrastructure Platform, società di investimento a capitale fisso con focus sull’hospita-

lity, di cui Castello Sgr è general partner e gestore. Hiip, lanciata alla fine del 2024, rappresenta la prima piattaforma nata per investire in località ad alto potenziale turistico in Italia, con l’obiettivo di acquisire asset alberghieri da riposizionare attraverso fondi dedicati con un orizzonte temporale di 4-5 anni e una strategia value added.

La società di investimenti si pone l’obiettivo di favorire una maggiore penetrazione in Italia delle grandi catene alberghiere, in particolare nel settore lusso e punta a effettuare investimenti per 500 milioni euro.

È proprio nella strategia della piattaforma il riposizionamento verso la fascia alta e il rebranding degli asset acquisiti, in collaborazione con importanti operatori a livello internazionale.

Società leader nel risparmio

L’acquisizione di La Cava sul Lago di Como è «un’importante operazione di riposizionamento verso la fascia ultra-lusso dopo una riqualificazione interna ed esterna, accompagnati da una strategia di branding, in partnership con un primario operatore alberghiero internazionale – ha dichiarato Giampiero Schiavo, amministratore delegato e direttore generale di Castello Sgr - l’acquisizione si inserisce con coerenza nella nostra strategia di investimento in asset in location uniche ed esclusive. Il nostro obiettivo è



Il complesso in un rendering fornito da Castello Sgr

quello di riposizionare la struttura, mantenendone l’autenticità e innalzandone il profilo attraverso servizi di eccellenza e un partner alberghiero di respiro internazionale».

Castello Sgr è una società di gestione del risparmio leader di mercato nella promozione e ge-

stione di strumenti di investimento alternativi, prevalentemente real estate, con circa €4,6 miliardi di asset in gestione, più di 80 fondi attivi e oltre 400 immobili con diverse destinazioni d’uso.

Castello Sgr è partner di investitori, nazionali ed interna-

zionali, che vogliono operare sul mercato immobiliare italiano, del credito e dell’energy infrastrutturale. Dal luglio 2023 Castello Sgr è parte del Gruppo Anima, l’operatore leader in Italia nell’industria del risparmio gestito.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Economia

Poco personale e domanda in calo L'edilizia frena

Il report. Rallentamento nei primi tre mesi dell'anno anche se il volume d'affari segna un incremento dell'1,3%. Due nodi: fine dei bonus e carenza di operai specializzati

COMO

LEA BORELLI

Edilizia lombarda in frenata nel primo trimestre 2025, la domanda debole preoccupa più della carenza di personale.

Secondo i dati emersi dall'indagine di Unioncamere Lombardia presentati ieri, dopo una crescita media del +4,1% nel 2024, i primi tre mesi di quest'anno evidenziano un rallentamento per le imprese del comparto, il volume d'affari segna un incremento tendenziale del +1,3%, mentre si registra una lieve flessione (-0,5%) nella variazione sul trimestre precedente.

Prosegue la crescita delle commesse con una variazione annua del +3,5%, in linea con i dati di fine 2024. Sul fronte occupazionale si registra un saldo positivo del +1,6% tra inizio e fine trimestre, dopo la flessione del -0,6% osservata nel quarto trimestre 2024. Il 45% delle imprese dichiara un aumento del volume d'affari, il valore più basso registrato negli ultimi anni, il 35% segnala una diminuzione, mentre il 20% indica stabilità.

Nel mercato privato le aspettative restano negative con i saldi peggiori registrati nelle ristrutturazioni (-28 punti) e nel comparto residenziale (-19 punti), anche il non residenziale mostra un saldo negativo (-10 punti), va leggermente meglio il mercato pubblico (+ un punto).

Cambiano le principali criticità del settore, per la prima volta, la debolezza della domanda (23% delle citazioni) supera la difficoltà di reperire personale (20%), che nelle rilevazioni precedenti era il problema principale. Il calo della domanda colpisce soprattutto le micro e piccole imprese, mentre tra le medio-grandi resta centrale la carenza di lavoratori qualificati. Altri ostacoli segnalati includono il costo dei materiali (14%) e l'eccesso di burocrazia (12%).

«Il mercato sta tenendo, il rallentamento riguarda alcuni comparti che si stanno assestando, soprattutto in seguito alla fine dei bonus - commenta Pasquale Diodato presidente Cna Lario Brianza - Il vero problema del settore resta la mancanza di personale, è necessario organizzarsi, perché chi va in pensione oggi non viene sostituito da figure altrettanto preparate. È proprio su questo fronte che si gioca la vera scommessa per il futuro dell'edilizia. Un altro aspetto importante è quello delle filiere, se ne parla da tempo, come associazione vogliamo provare a costruirle, soprattutto nel settore edilizio, dove è attivo il 30% dei nostri associati».

«Abbiamo già rilevato un calo su tutto il territorio nazionale - aggiunge Virgilio Fagioli presidente settore Costruzioni Confartigianato Como - Al momento resistono ancora i grandi can-

tieri legati al Pnrr e su Milano il mercato continua a mostrare segnali positivi. Per quanto riguarda i lavori privati, si registra un forte rallentamento, ci aspettiamo una discesa progressiva dell'attività che tenderà a stabilizzarsi, le imprese si concentreranno sulle piccole opere. Nel secondo trimestre prevediamo un ulteriore calo».

«Il rallentamento è legato sia alla conclusione degli interventi connessi al Superbonus, sia ai primi segnali di difficoltà del mercato immobiliare, a mantenere una certa tenuta è soprattutto il settore delle opere pubbliche, sostenuto dalle risorse del Pnrr - evidenzia Francesco Molteni presidente Ance Como - Quello che si avverte, in generale, è la preoccupazione per una continuità lavorativa che sta venendo meno. Diventa quindi essenziale introdurre strumenti normativi stabili, in grado di supportare i processi di rigenerazione urbana e l'efficientamento del patrimonio edilizio, oggi a rischio senza incentivi. Allo stesso tempo, è fondamentale garantire continuità negli investimenti pubblici anche oltre la scadenza del Pnrr nel 2026. Sul fronte della manodopera, il numero degli addetti resta stabile, ma iniziano a pesare i pensionamenti e le difficoltà nel reperire nuove figure qualificate».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Tra i nodi la carenza di manodopera specializzata ARCHIVIO



Francesco Molteni



Virgilio Fagioli



Pasquale Diodato

Previsioni negative per il 2025 Ma il comparto resta solido

Crescita in rallentamento, ma il comparto resta solido.

Il 2024 si è confermato un anno positivo per il settore edilizio in Lombardia, segnando il quarto esercizio consecutivo di espansione. Secondo i dati dell'indagine di Unioncamere Lombardia, il volume d'affari ha registrato un incremento del +4,1% su base annua, inferiore al +8% raggiunto nel 2023.

Anche sotto il profilo occupazionale il settore ha mantenuto un andamento espan-

sivo, il numero di addetti è cresciuto del +3,3% nel 2024, secondo le elaborazioni Infocamere-Inps.

L'occupazione si conferma anche come uno dei principali punti critici per le imprese. La difficoltà nel reperire personale qualificato è risultata essere il problema più segnalato dagli operatori del comparto, che si trovano a dover sostituire un numero crescente di lavoratori in uscita per pensionamento, oltre a dover inserire nuove competenze per affrontare le

sfide legate alla transizione digitale e ambientale. Per quanto riguarda gli investimenti, le imprese delle costruzioni hanno continuato a mostrare una buona propensione nel 2024, il 33% ha dichiarato di aver investito, un dato in lieve calo rispetto al 35% del 2023.

Le prospettive per il 2025 appaiono più caute. Le previsioni raccolte indicano infatti un saldo negativo di -8 punti tra attese di incremento e riduzione degli investimenti. **L. Bor.**

Spese per l'ascensore Come vanno ripartite?

I quesiti dei lavori. Millesimi e distinzione tra manutenzione e lavori extra
Un chiarimento sul compenso all'amministratore per l'istruttoria dei bonus

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, abito a Como in un complesso condominiale composto da 12 palazzine indipendenti. A giorni è previsto un intervento all'ascensore della nostra palazzina con una spesa straordinaria. Devo precisare che esiste un'anomalia in quanto sono esclusi dai millesimi ascensore i piani terra. Faccio presente che al piano -1 abbiamo box e cantine. Quesito: trattandosi di spese straordinarie possono essere addebitati, oltre ai millesimi di proprietà, anche i millesimi ascensore extra a loro mancanti? Diversamente, quali possibilità avremmo per modificare la tabella millesimale dell'ascensore? La ringrazio e resto in attesa di una sua cortese risposta.

— GIUSEPPE MARIANI

Gentile Giuseppe, in merito al suo quesito le ricordo che le spese relative all'ascensore si distinguono in due tipologie, quelle ordinarie ossia i controlli periodici che vengono fatti anche per mantenere sicuro l'impianto e quelle straordinarie. I controlli di manutenzione ordinaria riguardano di solito le pulsantiere, le fermate al piano, il corretto funzionamento delle porte, lo stato del paracadute e dei freni di emergenza, ecc. La



Le spese per l'ascensore al centro delle assemblee condominiali FREEPIK

manutenzione straordinaria, a differenza della manutenzione ordinaria, non ha una periodicità ma si rende necessaria quando l'impianto ormai vetusto necessita di migliorie o si riscontrano guasti che riguardano uno o più componenti dell'impianto. Per quanto riguarda la suddivisione delle spese di manutenzione dell'ascensore l'articolo 1124 C. C che contiene il criterio di riparto non opera una distinzione netta tra manutenzione ordinaria e straordinaria. Tuttavia, di norma per le spese straordinarie di qualunque natura si utilizza il criterio per millesimi quindi in base alla proprietà di ciascun condomino. Poiché l'intervento che andrete ad affrontare ha carattere di manutenzione straordinaria, vi suggerisco di applicare questo criterio. Se non si raggiungesse un accordo tra i condomini, la soluzione rimane quella di convocare un'assemblea straordinaria per stabilire o meglio chiarire i termini della ripartizione

delle spese. La delibera deve essere approvata all'unanimità se il regolamento di condominio ha natura contrattuale mentre deve essere approvata a maggioranza qualificata se il regolamento è stato approvato dall'assemblea di condominio. Ricordo infine che la delibera che approva la spesa di manutenzione straordinaria ha carattere obbligatorio anche per i dissenzienti se approvata con le giuste maggioranze.

Buonasera dottore, nel mio condominio abbiamo svolto di recente alcuni lavori di manutenzione usufruendo del Bonus Casa. Domanda secca: l'amministratore ha diritto ad un compenso straordinario per la pratica di detrazione fiscale per lavori di ristrutturazione? Grazie per il chiarimento.

— PINUCCIA MARZORATI

Gentile Pinuccia, le ricordo che l'amministratore al pari di qualunque professionista deve indicare le prestazioni per le quali intende essere

pagato in maniera analitica e farsele autorizzare dal cliente. Per il professionista questo equivale a presentare un preventivo specifico al cliente, la cd. "lettera d'incarico", che gli viene restituita firmata per accettazione. Nel caso specifico dell'amministratore condominiale l'onorario per la gestione annuale condominiale, proprio al fine di garantire la massima trasparenza, sia nell'atto di accettazione della nomina che nel suo rinnovo, deve essere declinato distinguendo le attività da svolgere ricomprese nel compenso richiesto. Se dovessero sorgere successivamente delle attività non inserite tra le prestazioni della gestione annuale, occorrerebbe presentare una proposta di onorario per lo specifico incarico all'assemblea condominiale e farsele autorizzare. Ed è questo se ho ben inteso il vostro caso, ovvero la richiesta da parte dell'amministratore di un riconoscimento economico per la gestione della pratica delle detrazioni fiscali non previsto nell'incarico deliberato di gestione annuale. Le ricordo che l'adempimento dell'amministratore per le pratiche di detrazione fiscale per i lavori condominiali, comporta il dover rilasciare dichiarazioni di valore fiscale da consegnare ai condomini e da trasmettere nelle scadenze prefissate all'Agenzia delle Entrate. Adempimenti dei quali l'amministratore ha la responsabilità diretta in caso di errori, da cui possono anche scaturire sanzioni per lui. Consiglierei, accertata l'attività svolta dall'amministratore, di sottoporre all'assemblea questa richiesta economica per attività extra non preventivamente ipotizzate, ed approvarla col consenso dei condomini.

Il Bonus Casa per la caldaia



Buongiorno Dott Moglia, nel 2016 ho sostituito la vecchia caldaia a metano con una a condensazione usufruendo del relativo bonus al 50% (attualmente con il 730/2025 incasserò la nona rata).

Ora la caldaia a condensazione presenta un malfunzionamento e il tecnico incaricato per la riparazione mi suggerisce che, visto l'alto costo per la sistemazione, sarebbe opportuno sostituirla con una nuova caldaia sempre a condensazione considerato che gli impianti della villetta a schiera sono del 1998 con termosifoni a parete. Premesso quanto sopra Le chiedo se è possibile usufruire per la seconda volta del bonus al 50% relativo alla sostituzione della caldaia.

Il Bonifico parlante dovrebbe essere fatto per risparmio energetico o ristrutturazione? Infine, se la sua risposta è affermativa si creerebbe un doppione tra la 10 rata del precedente intervento e la prima rata del nuovo bonus? In attesa di una sua risposta colgo l'occasione per porgerLe cordiali saluti

— PAOLO ZAPPA

Gentile Paolo, le confermo che è possibile usufruire del Bonus Casa anche su interventi già realizzati precedentemente e che hanno ancora in corso la rateizzazione della detrazione.

Però nel suo caso, dal momento che la sostituzione avviene con una nuova caldaia a condensazione, non è

possibile usufruirne, perché dal 2025 la detrazione per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie esclusivamente alimentati da gas di origine fossile (gas, Gpl, gasolio, ecc..) è stata esclusa da ogni bonus. Potrebbero rientrare gli impianti ibridi con caldaia a condensazione abbinata a pompa di calore, soluzione quindi da valutare se realizzabile nel suo caso dal punto di vista tecnico e logistico.

La detrazione applicabile sarebbe per la sua prima abitazione di proprietà, pari al 50% e al 36% negli altri casi. Ha però un'altra opportunità perché sull'intervento di sostituzione della caldaia a condensazione è ammesso il beneficio del "Conto Termico", che consiste nel ricevere dal GSE un contributo in contante sulla spesa sostenuta.

Per richiedere l'incentivo, alla conclusione dell'intervento e non oltre 60 giorni dalla data di fine lavori, è necessario presentare una richiesta al GSE, attraverso il suo portale internet dedicato. Una procedura semplificata è installare uno degli apparecchi già validati dal GSE il cui elenco è pubblicato proprio sul loro sito "Catalogo Apparecchi".

Le procedure di presentazione delle istanze di incentivi relativi ad apparecchi compresi nel Catalogo GSE saranno sottoposte ad un iter semplificato poiché la conformità dei requisiti tecnici al dettato normativo è stata preventivamente verificata dal GSE.

L'incentivo varia a seconda della potenza termica nominale del generatore installato e di specifici coefficienti di valorizzazione dell'energia tabellati.