



RASSEGNA STAMPA

14 - 20 Luglio 2025

Affitti a Como, calano domanda e prezzi

Mercato immobiliare. In aumento i proprietari che preferiscono alla locazione turistica quella residenziale. Si abbassano le tariffe, in controtendenza rispetto alla Lombardia: rientra l'allarme per la scarsità di alloggi?

COMO

MARIA GRAZIA GISPI

Qualcosa nel mondo degli affitti sta cambiando. Cala infatti la richiesta di case in affitto soprattutto a Como città con una flessione di quasi il 5% nell'ultimo semestre, una tendenza che si conferma anche sul dato annuale che ha visto calare le richieste di oltre il 15%.

La nostra provincia segnala una decrescita delle ricerche per case in affitto del 9% negli ultimi sei mesi.

Questo a fronte di un rallentamento degli aumenti del canone: negli ultimi sei mesi le cifre rimaste pressoché ferme per Como città (+0,8%) con una richiesta media di 14,9 euro al metro quadrato, mentre i canoni sono aumentati del 4% in provincia con una richiesta di 11,6 euro al mq.

Prospettive nuove?

Dati che si spiegano con un aumento dell'offerta di case disponibili per gli affitti negli ultimi sei mesi, sia in città che in provincia. Per Como si registra una crescita di alloggi per le locazioni di lungo e medio termine del 25,6% e, su base annuale, del +41,8%. Negli ultimi sei mesi sono aumentati anche gli alloggi resi disponibili sul territorio con +18%.

Sono numeri che ridimensionano la preoccupazione

per la scarsità di abitazioni per gli affitti residenziali e sono anche i segnali di una decisa inversione di tendenza dei proprietari rispetto agli affitti turistici.

I dati sono stati diffusi dall'Osservatorio semestrale sul mercato residenziale lombardo realizzato da Immobiliare.it Insights, proptech company del gruppo di Immobiliare.it.

Al contrario di quanto accade a Como si conferma la crescita dei canoni di locazione in Lombardia nel primo semestre del 2025. Tra gennaio e giugno i sono cresciuti del 2,2%. Per affittare casa in regione servono mediamente 18,7 euro al mq, più che a Como e provincia.

Ma sono sempre valutazioni di media perché inclu-

dono anche Milano, che rimane la città italiana più cara sia per acquistare, con 5.532 euro al mq, sia per affittare, con 22,5 euro al mq medi. Tuttavia, anche a Milano i canoni di locazione hanno subito pochissime variazioni nel periodo (+0,4%).

I principali trend delle locazioni riportati dall'Osservatorio di Immobiliare.it registrano per le locazioni nelle città più costose una tendenza al rallentamento e un aumento per le disponibilità sul mercato.

Più case disponibili

Nonostante questo, Como resta tuttavia tra le più costose città della regione per le locazioni: Como e Monza infatti invertono le loro posizioni sul podio di città più care. In questo caso, Como è al secondo posto dopo Milano, con quasi 15 euro al mese, mentre Monza scala a terzo, con 13,9 euro al mese, ma è in crescita del 4,8% nei primi sei mesi dell'anno.

Le province di Pavia e di Mantova rimangono le più vantaggiose per chi cerca una locazione: entrambe presentano infatti canoni che si attestano sugli 8,2 euro al mq medi.

In quasi tutte le altre aree della nostra Regione i canoni di affitto sono saliti nei primi sei mesi del 2025, con l'eccezione della provincia di Bre-



La flessione della domanda nel semestre è del 5% nel Comune capoluogo

sca (-0,3%) e per il comune di Lodi (-1,6%).

Lo stock di case disponibili in affitto è cresciuto nella maggior parte dei territori nel semestre, rispettando la tendenza complessiva della

regione. Si differenziano il comune e la provincia di Sondrio, già rispettivamente del 1,3% e del 26,1%, così come le province di Lecco (-3,9%), Lodi (-7,1%) e Mantova (-3,1%). Più variegato, inve-

ce, il trend della domanda di locazioni, con alcuni aumenti importanti, come quelli del comune di Lecco (+14,7%) e della relativa provincia (+17,1%).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Domotica e strumenti digitali Un incontro

Lake Como School

■ Serata divulgativa organizzata da Fondazione Volta nella cornice della Lake Como School of Advanced Studies 2025 a Villa del Grumello.

Il ciclo di undici incontri complessivi si propone di creare un ponte tra il mondo accademico e la cittadinanza, offrendo un'occasione speciale per esplorare argomenti di attualità.

In particolare oggi alle 18 si affronta invece il tema "Oltre la domotica: gli strumenti digitali per la gestione della casa" con Chiara Tagliaro e Alice Pomé, del Politecnico di Milano. Gli impatti economici e ambientali della casa stanno diventando un tema sempre più centrale per le famiglie. Con semplici interventi di adeguamento, oggi è possibile misurare ed efficientare i consumi energetici tramite app, tenere sotto controllo le spese condominiali, accedere a reti di manutentori e tecnici per interventi ordinari e straordinari, entrare in contatto con i propri vicini per condividere informazioni, attività e costruire comunità più coese, sicure e accoglienti. Ingresso gratuito previo accredito. **M. Gis.**

Da cortile a parcheggio Come fare in condominio?

I quesiti dei lettori. La creazione dell'area di sosta è "un'innovazione" Primo passo è la convocazione dell'assemblea che decide a maggioranza

Ultimo appuntamento sabato prossimo con la pagina della casa (ci sarà un'intervista ad Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como). La raccolta dei quesiti dei lettori prosegue anche nel mese di agosto (l'indirizzo email è espertocasa@laprovincia.it), la pubblicazione delle risposte riprenderà il 13 settembre.

Buongiorno dott. Moglia, il nostro condominio ha un'ampia area inutilizzata che alcuni condomini vorrebbero adibire a parcheggio per un utilizzo a rotazione a favore di tutti. Ci può fornire indicazione di come poter procedere, per ogni aspetto, nel nostro intendimento. Le specifico che sulla nostra area si affaccia anche un altro condominio. Grazie per la risposta.

— MARIO GHIRINGHELLI

Gentile Mario, per quanto riguarda la possibilità di trasformare in area di parcheggio per autovetture uno spazio comune condominiale attualmente adibito presumibilmente a cortile, le rappresento quanto segue. Le aree che fungono da cortile sono parti comuni dell'edificio, salvo che non risulti diversamente dal titolo giuridico di proprietà. La realizzazione di parcheggi a raso in queste aree costituisce un'innovazione che è espressamente normata dal Codice Civile. Nel suo caso specifico, per realizzare i parcheggi a raso è necessario presentare una richiesta all'amministratore, che è tenuto a convocare l'assemblea entro 30 giorni. La richiesta deve contenere l'indicazione specifica del contenuto e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. Successivamente occorre ottenere l'approvazione dell'assemblea



Dal 2025 allineato il valore dei Bonus sulle parti comuni

con la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio. Non occorre chiedere l'autorizzazione ai proprietari dell'edificio confinante a meno che non si vada a creare una servitù di passaggio. L'assemblea può: individuare i singoli posti auto fruibili dai partecipanti, stabilire modalità d'uso turnario qualora sia impossibile il godimento simultaneo e regolamentare l'utilizzo per rendere più ordinato e razionale il godimento paritario. Da un punto di vista edilizio se si tratta semplicemente di rifare la pavimentazione si rientra nell'attività libera senza necessità di richiedere un titolo abilitativo, come potrà meglio verificare affidandosi alla consulenza di un professionista tecnico.

Buongiorno dottore, stiamo eseguendo dei lavori nel nostro condominio, che possono rientrare nei bonus fiscali. L'amministratore sostiene che c'è confusione sulla percentuale di

detrazione che spetta ai condomini, se tutti al 36% o si può distinguere tra 36% e 50% per le prime abitazioni. Come stanno le cose e ci sono accorgimenti per i quali sarebbe possibile applicare il 50% ai condomini per i quali l'abitazione è loro prima abitazione? Grazie

— MARIO PESENTI

Gentile Mario, gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici hanno dal 2025 allineate le aliquote delle detrazioni del Bonus Casa per gli interventi di recupero edilizio e dell'Eco Bonus per la riqualificazione energetica. Per entrambi i bonus si prevede un regime più vantaggioso per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale a cui si applica la detrazione nella misura "maggiorata" del 50% mentre è prevista la misura "ordinaria" del 36% per gli altri edifici. L'incertezza del suo amministratore condominiale sull'applicazione delle detrazioni sui lavori condominiali (50% o 36%) era

concreta perché solo recentemente, lo scorso giugno, una circolare dell'Agenzia delle Entrate ha confermato che per gli interventi sulle parti comuni degli edifici l'aliquota "maggiorata" può "essere applicata alla quota di spese imputata al singolo condòmino", se il condòmino è il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento dell'unità immobiliare destinata ad abitazione principale. Di conseguenza, l'aliquota "maggiorata" del 50% per gli interventi sulle parti comuni degli edifici che danno diritto al Bonus Casa e all'Eco Bonus, compete nel caso i condòmini, contestualmente: siano titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento sull'unità immobiliare all'inizio dei lavori (possono essere proprietari, nudi proprietari, proprietari superficiali o titolari del diritto di usufrutto, uso o abitazione) e destinino l'unità immobiliare ad abitazione principale al termine dei lavori. Ove non sussistano i due suddetti requisiti, l'agevolazione spetta con l'aliquota "ordinaria" del 36%. Al di là degli ulteriori oneri che graveranno sugli amministratori di condominio, quindi, l'agevolazione che può competere al singolo condòmino per le spese sostenute dal 1° gennaio 2025, in relazione agli interventi sulle parti comuni, è parametrata all'utilizzo che viene fatto della singola unità immobiliare. Nel caso di variazioni della destinazione d'uso dell'unità immobiliare in corso d'anno, pertanto, occorre attentamente considerare i due requisiti richiesti per beneficiare dell'aliquota "maggiorata" (titolarità ad inizio lavori e destinazione al termine dei lavori).

Condizionatore da sostituire



Gentile dottore, devo sostituire il mio vecchio condizionatore con uno nuovo inverter a pompa di calore, conforme con le nuove normative per le emissioni, chiedo se, nel 2025, posso ancora portare in detrazione tale spesa e se c'è un tetto fissato per legge.

— FABIO CLERICI

Gentile Fabio, l'acquisto e l'installazione di un condizionatore di tipo inverter a pompa di calore rientra nella detrazione del Bonus Casa quale misura finalizzata al risparmio energetico, anche nel caso di sostituzione di un impianto precedente già esistente. È necessario che acquisisca un'idonea documentazione (come, ad esempio, la scheda tecnica del produttore) che attesti il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia, con valori

migliorativi rispetto all'impianto attuale che verrà sostituito.

La detrazione è del 50% per l'abitazione principale e del 36% negli altri casi ed è detraibile in 10 anni fino ad un limite di 96.000 euro di spesa massima. Bisogna sempre adempiere, anche per il Bonus Casa, quando l'intervento comporta risparmio energetico alla comunicazione all'Enea entro i 90 giorni dalla fine lavori. Tenga presente che la comunicazione all'Enea del Bonus Casa ha motivazione esclusivamente statistica e la sua mancata presentazione, anche se multata con una sanzione, non fa decadere dall'ottenimento del beneficio.

Il bonifico del pagamento dell'acquisto del condizionatore inverter deve essere obbligatoriamente quello parlante previsto per la detrazione degli interventi di recupero edilizio del Bonus Casa art. 16 bis del TUIR. La documentazione (fattura, copia bonifico, comunicazione all'Enea) deve essere esibita al suo commercialista o al CAF in sede di predisposizione della dichiarazione dei redditi



Agevolazioni per i condizionatori di tipo inverter a pompe di calore