



RASSEGNA STAMPA

1 - 31 Agosto 2025

Economia



La sede comasca dell'Agenzia delle Entrate



Simone Majeli con la socia Virginie Vassart

Flat tax per i ricchi «Leva preziosa per l'area comasca»

Il dibattito. Si discute una modifica alla legge del 2017 che sta richiamando "Paperoni" da tutto il mondo Majeli: «A Milano e Como il 50% delle nuove residenze»

COMO
MARIA GRAZIA GISPI

Dieci anni di flat tax a 200mila euro: è questo il volano che attrae gli investitori di fascia alta che si concentrano tra Milano e i laghi. «Delle 2.500 persone che hanno già usufruito di questa legge a livello nazionale, si stima che il 50% di loro si sia stabilito tra Milano e il Lago di Como» spiega Simone Majeli, advisor di Majeli Vassart Properties, fondata insieme a Virginie Vassart e partner esclusivo di Forbes global pro-

perties per la Lombardia «In questo momento il nostro Paese sta assumendo un ruolo interessante come luogo privilegiato dove abitare per una fascia importante di investitori – prosegue – in particolare viene scelta la Lombardia, grazie all'attrattiva di Milano, alla vicinanza con la Svizzera, agli aeroporti e alla sua centralità rispetto all'Europa».

La legge che favorisce il trasferimento di chi possiede grandi patrimoni, introdotta dal Governo Renzi, consente a

chi decide di risiedere in Italia di pagare una tassa forfettaria che l'attuale Governo ha raddoppiato e portato la soglia a 200mila euro all'anno. Una leva che ha influito a trasfigurare il mercato immobiliare di Milano e dei laghi, con tutto quello che di positivo e negativo questa evoluzione porta con sé.

Ma, nonostante l'attuale stallo del settore immobiliare milanese, l'aumento dei prezzi di mercato nella fascia dei laghi ha portato a una straordinaria valorizzazione degli immobili.

Il mercato del lusso in Italia si è stimato possa valere 53 miliardi di euro e la Lombardia rappresenta una parte significativa di questo mercato, con Milano che da sola contribuisce con 7,7 miliardi e l'area dei laghi di Como e Garda con 2,7 miliardi.

Significa che quasi un quarto del mercato italiano del lusso si concentra in Lombardia. Per questo motivo, Simone Majeli ritiene che sia fondamentale impegnarsi per lo sviluppo e la buona gestione del fenomeno, partendo proprio da Como. «Di quei 2,7 miliardi di euro di stock di immobiliare di lusso dai laghi di Como e Garda, il Lario da solo può valere i due terzi – è la considerazione di Majeli – e il suo valore potrebbe crescere nei prossimi dieci o vent'anni» per diverse ragioni. Tra le altre, l'aumento di una popolazione anziana che dall'Europa settentrionale e dagli Usa tende a trasferirsi in Italia dove trova quelle condizioni di vita che ricerca: sicurezza, buon clima, accettabile costo della vita e servizi sanitari. Considerando quindi che le persone dall'estero vengono sul lago per viverci, va tenuta in considerazione l'economia che si sta generando.

«Questo il settore sta trainando nuove professioni e cre-

La scheda

Forfait esteso ai familiari

Il regime fiscale agevolato per i nuovi residenti, noto come "flat tax per i paperoni", sta attirando un numero crescente di milionari in Italia. Nonostante l'aumento del prelievo forfettario da 100mila a 200mila euro, introdotto dal governo Meloni, i dati della Corte dei conti per il 2024 indicano che il flusso di nuovi contribuenti non ha subito rallentamenti. Questo regime, in vigore dal 2017, consente a chi trasferisce la residenza in Italia dopo essere stato non residente per almeno nove dei dieci anni precedenti, di pagare una tassa annuale fissa sui redditi prodotti all'estero. Il beneficio è esteso anche ai familiari, con un'imposta aggiuntiva di 25mila euro a testa, rendendo la misura particolarmente vantaggiosa per le famiglie benestanti. Nel 2023, il regime ha coinvolto quasi 1.500 nuovi residenti, tra titolari principali e familiari, generando un incasso per l'erario di 117,6 milioni di euro.

ando un indotto che spesso non viene considerato – prosegue Simone Majeli – il volume d'affari è di diversi milioni di euro per ogni operazione immobiliare. Significa che tutti i servizi post vendita e anche quelli per la residenzialità sono proporzionati a quel livello di spesa. Si tratta di un'ulteriore occasione per il Lago di Como di consolidare la sua immagine di capitale del real estate di lusso a livello internazionale».

L'evoluzione in questa direzione è stata rapida ed è accaduta in tempi recenti. A interessarsi per primi alla località per soggiorni di lungo periodo sono stati i russi.

«Il mercato russo sul Lago di Como, prima della guerra in Ucraina, occupava il 3% del mercato, ma aveva una grande visibilità perché i russi acquistavano le ville più prestigiose – ricorda Simone Majeli – in seguito, a differenza di altre zone come, per esempio, la Versilia, il Lago di Como non ha subito una contrazione a causa del conflitto, anzi, ha visto un aumento di ucraini di fascia alto-spendente che hanno acquistato proprietà importanti, riconoscendo la nostra area come un "luogo sicuro"».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Economia

«Emergenza casa Cedolare secca e sfratti più rapidi»

Il piano. Le proposte avanzate da Confedilizia Como per rendere più facile l'accesso al mercato degli affitti «Con un'aliquota vantaggiosa si può ampliare l'offerta»

COMO
MARIA GRAZIA GISPI

Come facilitare l'accesso alla casa: Confedilizia suggerisce una serie di proposte, con l'obiettivo di creare un sistema di alleanze tra pubblico e privato per rendere più fluido e accessibile il mercato degli affitti residenziali.

Gli strumenti

Tema annoso e generale ma che a Como e provincia assume una connotazione specifica, vista la varietà del territorio e le diverse esigenze di vita, lavoro, studio e turismo.

«Più attenzione all'edilizia residenziale pubblica, cedolare secca anche in provincia e procedure di sfratto più efficaci – sono queste le tre idee da cui ripartire secondo il presidente di Confedilizia Como, Claudio Bocchietti – la priorità riguarda il recupero di immobili pubblici. La riqualificazione degli stabili popolari esistenti e di aree dismesse come per esempio la grande struttura delle «Caserm» potrebbe rappresentare una risposta concreta alla carenza di alloggi».

Queste strutture riqualificate potrebbero essere trasformate in alloggi per una fascia di popolazione «che non deve essere solo quella dell'estremo bisogno, ma anche persone che comunque, ad oggi, non trovano casa, creando un'offerta abi-

tativa che non concentri in una sola area i ceti più disagiati, ma li integri nel tessuto urbano».

La seconda proposta riguarda l'estensione della cedolare secca al 10% a tutti i comuni della provincia di Como, non solo al capoluogo. Questa misura, già molto utilizzata a Como per il suo effetto incentivante, potrebbe rilanciare il mercato degli affitti anche nelle aree limitrofe.

«Una cedolare secca al 10% anche nei comuni della provincia rilancerebbe in modo significativo la propensione a dare in affitto la propria casa. Un'aliquota vantaggiosa spingerebbe i proprietari a immettere sul mercato nuovi immobili» spiega Claudio Bocchietti.

La terza e ultima proposta si concentra sulla necessità di velocizzare i tempi di esecuzione degli sfratti.

Sebbene la fase di convalida sia relativamente rapida, la fase esecutiva gestita dagli ufficiali giudiziari si dilata eccessivamente, scoraggiando i proprietari dall'affittare.

«Oggi, dal momento in cui viene iniziata una procedura di sfratto fino al momento in cui si ha la convalida... i tempi sono relativamente brevi – precisa il presidente di Confedilizia Como – però poi la fase esecutiva, che devono curare gli ufficiali giudiziari, diventa lunga senza nessuna reale ragione. Accelera-

re queste procedure infonderebbe maggiore fiducia nei proprietari, che si sentirebbero più tutelati e sarebbero più propensi a mettere in locazione i loro immobili. Un prerequisito per questa accelerazione – ha concluso Bocchietti – sarebbe però l'aumento delle case popolari, in modo da avere sempre una sistemazione per gli inquilini che ne hanno diritto».

La strategia

A questo proposito, a queste idee, che fanno riferimento alle quattro proposte di livello nazionale, Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia, ha aggiunto la necessità di rifinanziare e rendere efficienti i fondi a sostegno degli inquilini: «una strategia complessiva sulle politiche abitative non può trascurare strumenti finalizzati a sostenere, nel pagamento dei canoni di locazione, gli inquilini che si trovino in situazioni di disagio economico. In questo quadro quel che si rende necessario è tornare a finanziare in misura adeguata i fondi a tempo previsti dall'ordinamento. L'ultima legge di bilancio ha riavviato quello per la «morosità incolpevole», e migliorarne il funzionamento, in modo da garantire che le somme stanziolate siano utilizzate con sicurezza e tempestività per il pagamento dei canoni».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le proposte di Confedilizia



Rafforzare le locazioni a canone concordato

Obiettivo:

incentivare l'uso di contratti di affitto a canone calmierato per stabilizzare il mercato

Proposte:

- Applicare la cedolare secca del 10% in tutti i Comuni
- Aumentare la detrazione statale sull'IMU
- I Comuni dovrebbero applicare aliquote IMU ridotte sui contratti concordati



Rendere celeri gli sfratti

Obiettivo:

garantire ai proprietari la certezza di rientrare in possesso dell'immobile in tempi rapidi

Proposte:

- Sviluppare una nuova normativa per velocizzare la fase esecutiva dei procedimenti di sfratto



Rifinanziare e rendere efficienti i fondi a sostegno degli inquilini

Obiettivo:

supportare gli inquilini in situazioni di disagio economico

Proposte:

- Rifinanziare e ottimizzare i fondi esistenti per il pagamento dei canoni di locazione



Far funzionare l'edilizia economica e popolare

Obiettivo:

rendere nuovamente disponibili e funzionali gli alloggi di edilizia pubblica

Problema:

86.000 alloggi non assegnati e migliaia di occupazioni abusive

Proposte:

- Utilizzare i fondi della manovra 2025 per l'efficientamento degli alloggi
- Attuare in tempi brevi il Piano Casa Italia



WITHUB

La scheda

Patrimonio pubblico I fondi per il rilancio

Il focus, prima ancora che sui contratti e sugli incentivi per le case che vengono date in locazione, è sulle politiche pubbliche

per la casa e come far funzionare l'edilizia economica e popolare. Secondo Confedilizia, accanto alla locazione privata, una componente essenziale dell'offerta abitativa è rappresentata dall'edilizia pubblica. Ma in questo ambito la situazione è molto critica. Gli ultimi dati evidenziano l'esistenza di ben 86.000 alloggi popolari non assegnati perché hanno necessità di interventi di ristrutturazio-

ne, che si aggiungono a migliaia di abitazioni occupate abusivamente, a seguito di azioni di forza o per effetto di mancati controlli sulla permanenza dei requisiti. La Manovra finanziaria 2025 ha per questo già stanziato 1.381 milioni di euro per l'efficientamento dell'edilizia pubblica, ora si tratta di dar seguito al «Piano casa Italia» introdotto con la legge di bilancio.

Il pacchetto per le imprese lombarde Un boost per sostenere la crescita

I bandi. Dai contributi alle nuove attività al sostegno a innovazione e internazionalizzazione
L'assessore Guidesi: «Regione Lombardia è alleata delle aziende e sostiene il loro sviluppo»

COMO

Regione Lombardia si candida a essere sempre di più un alleato strategico per il tessuto economico, mettendo a disposizione un vasto pacchetto di misure e opportunità consultabili sul sito www.imprese.regione.lombardia.it.

L'assessore Guido Guidesi sottolinea che l'obiettivo è accompagnare lo sviluppo delle aziende, affinché la Lombardia mantenga la sua posizione di primo territorio manifatturiero d'Europa. «Regione è alleata delle imprese, il nostro obiettivo è accompagnare il loro sviluppo affinché il sistema lombardo confermi e rafforzi i propri primati socioeconomici a livello nazionale ed europeo» ha dichiarato Guidesi, ribadendo che «sostenere le imprese significa sostenere il lavoro».

Nuove attività

La strategia si articola su diverse iniziative. Per chi vuole avviare una nuova attività, c'è il bando "Nuova impresa 2025", che offre contributi a fondo perduto per i costi di creazione e rimarrà aperto fino al 15 gennaio 2026. A questo si aggiunge la misura "Nuova Impresa per i piccoli Comuni e le Frazioni", che da settembre favorirà l'apertura di negozi di generi alimentari e di prima necessità nelle aree che ne

sono sprovviste, con un contributo massimo di 40.000 euro. Le imprese esistenti possono contare sul "Microcredito per le piccole e medie imprese e per i lavoratori autonomi" per sostenere gli investimenti.

In un'ottica di innovazione, la Regione promuove bandi come "Lombardia Venture" per agevolare l'accesso al capitale di rischio per startup e scaleup. Inoltre, vengono organizzati concorsi che valorizzano nuove idee e progetti, come il celebre "Start Cup Lombardia" e le competizioni di settore "Chimica verde Lombardia" ed "Edilizia sostenibile e sicura". Le aziende che mirano a rafforzarsi sul mercato

■ **Aiuti alle aziende per l'esplorazione di nuovi mercati all'estero**

■ **I progetti sulla sostenibilità nell'edilizia e nell'industria chimica**

possono usufruire di "Quota Lombardia", pensata per sostenere le piccole e medie imprese nel loro percorso di quotazione.

Per quanto riguarda l'espansione internazionale, la Regione utilizza i fondi europei per offrire strumenti come la misura "Verso Nuovi Mercati", che supporta i piani di internazionalizzazione, e i contributi a fondo perduto per la partecipazione in forma aggregata alle fiere internazionali. Infine, per sostenere le imprese in difficoltà temporanea, è stata attivata l'iniziativa "Re-Impresa".

Ecosistemi

La Regione si impegna anche nella valorizzazione delle filiere produttive e degli ecosistemi industriali, con strumenti dedicati come "Credito Adesso Lombardia Factoring" e "Competenze per lo sviluppo". Una novità del 2025 sono le "Zone di Innovazione e di Sviluppo" (Zis), un nuovo modello di politica industriale che mira a valorizzare il potenziale inespresso del territorio lombardo, favorendo l'aggregazione di soggetti pubblici e privati per attrarre investimenti. L'impegno si estende anche alle "Attività storiche e di tradizione" e al riconoscimento di "Qualità Artigiana", per tutelare e supportare il patrimonio economico e culturale del territorio. **M. Pal.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Un ventaglio di misure per aiutare le imprese lombarde

Operai a Como: oltre la metà non si trova

Mismatch. A fronte di 11.720 assunzioni previste, le aziende non riusciranno a reclutare il 54,5% dei profili. Nel trimestre agosto-ottobre siamo oltre la media regionale (48,7%): manifattura ed edilizia i settori più scoperti

COMO

MARIA GRAZIA GISPI

Prosegue questo autunno la difficoltà delle imprese nel reperire personale, a mancare sono soprattutto gli operai specializzati in tutti i settori. Tra agosto e ottobre 2025 a Como e provincia si prevedono 11.720 assunzioni, ma si stima che non sarà possibile trovare il giusto candidato nel 54,5% dei casi.

Problema anche formativo

Una percentuale di gran lunga più alta della già preoccupante percentuale media lombarda del 48,7%. L'analisi è dell'Ufficio studi della Cgia e risulta, da esperienza condivisa, che spesso, semplicemente, i candidati non si presentano ai colloqui: accade in media in quattro casi su dieci.

La situazione è ancora più grave nel nord est del Paese, meno al Mezzogiorno e non si tratta di nulla di nuovo, il fenomeno, già latente, è esploso dopo la pandemia ed è andato aggravandosi. Denatalità e invecchiamento della popolazione hanno contribuito a ridurre la disponibilità di forza lavoro. In questo contesto, è un dato di fatto che molti candidati non possiedono le competenze tecniche e professionali richieste dalle aziende, in particolare nel settore manifatturiero. Resta infatti ampio il gap tra preparazione scolastica e conoscenze spendibili sul lavoro. Infine so-

no arrivati i lockdown, seguiti dal desiderio di maggiore flessibilità, autonomia e tempo libero e da una minore propensione ad accettare incarichi con orari prolungati, nel weekend o condizioni lavorative fisicamente gravose.

Specializzazioni introvabili

Nel 2024, su un totale di 5,5 milioni di nuovi ingressi previsti nel mercato del lavoro, quasi 840mila, il 15% del totale delle entrate attese, hanno riguardato operai specializzati. La ricerca di queste figure si è rivelata particolarmente impegnativa: nel 63,8% dei casi, infatti, gli imprenditori hanno segnalato notevoli difficoltà nel reperimento e, quando la selezione ha avuto esito positivo, il processo ha richiesto in media quasi cinque mesi.

Il massimo livello di difficoltà e i lunghi tempi di ricerca sono quelli riscontrati per gli operai specializzati.

Per molte realtà produttive, soprattutto di piccole e piccolissime dimensioni, individuare figure quali carpentieri, gruisti, fresatori, saldatori od ope-

ratori di macchine a controllo numerico computerizzato rappresenta una sfida estremamente complessa. Sono introvabili gli specialisti per l'edilizia e il manifatturiero; in riferimento a quest'ultimo, il legno, il tessile-abbigliamento-calzature e la metalmeccanica sono le filiere dove la ricerca è più impegnativa.

Nel settore dell'edilizia, ad esempio, prosegue la difficoltà di trovare sul mercato del lavoro carpentieri, ponteggiatori, cartongessisti, stuccatori, pavimentatori e piastrellisti, palchettisti e gruisti ed escavatori. Nel comparto del legno sono quasi introvabili i verniciatori, gli ebanisti, i restauratori di mobili antichi e i filettatori attrezziati. Nel tessile-abbigliamento si faticano ad assumere modellisti, confezionisti e stampatori. Nel calzaturiero, invece, tagliatori, orlatori, rifinitori e cucitori. Nella metalmeccanica, infine, la maggiore difficoltà di reperimento riguarda tornitori, fresatori, saldatori certificati, operatori di macchine a controllo numerico computerizzato e i tecnici di montaggio per l'assemblaggio dei componenti complessi.

Per questa analisi, l'Ufficio studi della Cgia, ha esaminato i report di Unioncamere-Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, Sistema Informativo Excelsior del 2024 e del trimestre agosto-ottobre 2025.

■ **La Cgia di Mestre**
«In quattro casi su dieci i candidati non si presentano ai colloqui»

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Difficoltà nel reperire nuovi assunti

Previsioni assunzioni delle imprese e difficoltà di reperimento (previsioni di assunzione riferite al trimestre agosto - ottobre 2025)



	PREVISIONI DI ASSUNZIONI	DIFFICOLTÀ DI REPERIMENTO IN PERCENTUALE
Trentino Alto Adige	41.680	56,5
Friuli Venezia Giulia	28.070	55,3
Umbria	17.920	55,0
Valle d'Aosta	3.210	54,5
Veneto	126.880	51,5
Marche	33.050	51,0
Piemonte	84.790	51,0
Emilia Romagna	122.650	50,6
Abruzzo	29.960	50,4
Toscana	85.420	50,0
Liguria	29.190	49,4
Molise	5.500	49,0
Lombardia	258.110	48,7
Basilicata	13.060	45,9
Sardegna	32.590	45,8
Calabria	43.910	45,2
Lazio	145.440	43,6
Sicilia	104.600	42,0
Puglia	98.080	41,9
Campania	121.680	41,0
Totale Italia	1.425.780	47,8

FONTE: Elaborazione Ufficio Studi CGIA su previsioni Unioncamere-Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, Sistema Informativo Excelsior

Withub

Como

«Piano casa? A Como prima i servizi»

Il dibattito. L'idea cui sta lavorando il governo potrebbe portare al tessuto urbano soluzioni solamente parziali
Lorenzo Spallino: «Qui vietato costruire nuovi immobili». Marco Butti: «Si pensi a renderla una città desiderabile»

MARTINA TOPPI

Il "piano casa" annunciato dalla premier **Giorgia Meloni** sul palco del Meeting di Rimini per Como necessiterà di una declinazione speciale. E questo perché il capoluogo è uno dei pochi in Italia dove il consumo di suolo concesso è pari a zero. La scelta va ricondotta a quasi dieci anni fa, quando nel 2016 con una variante del Pgt la giunta guidata dall'allora sindaco **Mario Lucini** scelse di non consentire edificazioni in aree libere, al fine di favorire la rigenerazione urbana attraverso strumenti di intervento pubblico e incentivando l'housing sociale.

«Qui bonus per l'housing sociale»

I dettagli del "piano casa" non sono ancora noti, ma il progetto, nelle intenzioni dell'esecutivo, dovrà fare fronte a uno dei problemi maggiormente emersi anche sul fronte locale negli ultimi anni: il disagio abitativo. Il dossier è in mano al ministro **Matteo Salvini**, che ha illustrato le risorse disponibili a metà giugno, durante una riunione con le associazioni di settore.

Si è parlato in quell'occasione di 660 milioni di euro con linee di intervento che comprendono la riorganizzazione del sistema di social housing, nuovi modelli di finanziamento come il partenariato pubblico privato, soluzioni abitative che coniughino edilizia sociale e residenziale e il coinvolgimento del Terzo Setto-

re. «Nel 2016 il Comune di Como ha scelto di fermare il consumo di suolo e puntare invece sulla riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente - spiega l'ex assessore all'Urbanistica della giunta Lucini, **Lorenzo Spallino** - E per accelerare i processi di recupero abbiamo fatto sì anche che il Pgt preveda un bonus volumetrico del 10% se si realizzano alloggi in regime di housing sociale. Più che costruire, a Como serve ristrutturare».

Un progetto di edilizia convenzionata ipotizzato allora fu quello della Ticos, che avrebbe permesso di dare a giovani famiglie case in affitto con flessibilità di passaggio ad appartamenti mano a mano più consoni alle loro esigenze, ma all'interno della stessa struttura. Un progetto che, anche se mai realizzato, per Spallino è ancora simbolo di cosa si possa fare a Como in ambito di politiche abitative. «Ma soprattutto bisogna rendere la città attrattiva - specifica - Senza lavoro, quali giovani sognano di venire ad abitarci?».

«Costo della vita esagerato»

Ragionamento sposato dal suo successore, **Marco Butti**, assessore all'Urbanistica durante la giunta del sindaco **Mario Landriscina**. «Alcune riqualificazioni sono state fatte, ma molto altro si può fare (in città le case Aler sfitte sono circa 200, ndr) e in questo senso occorrerà guardare al "piano casa" del governo da una prospettiva comasca - spiega, per poi aggiungere - Il tema però è che il costo della vita in città è ormai tale da renderla inappetibile... Bisogna riqualificare, ma soprattutto bisogna offrire maggiori servizi e interrogarsi su quale tipo di funzione vogliamo assegnare a Como».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Le case popolari di via Spartaco sono un esempio di patrimonio immobiliare da riqualificare



L'ex assessore Lorenzo Spallino



L'ex assessore Marco Butti

■ Con la variante del Pgt nel 2016 è stato vietato edificare in aree libere