



RASSEGNA STAMPA

25 – 31 Maggio 2026

Il mattone sceglie l'Italia Lago di Como nella Top 20

Immobiliare. Il mercato cresce del 3,2% trainato da Tokyo e Dubai
Nel Comasco protagonista la clientela straniera incentivata dalla flat tax

Il mattone di lusso elegge l'Italia come porto sicuro: Como vola al 19° posto nel mondo. Il mercato globale degli immobili di fascia alta continua a correre, trainato dalla velocità con cui viene generata nuova ricchezza e dalla crescente mobilità dei grandi patrimoni internazionali. Secondo la ventesima edizione di The Wealth Report, curato dall'agenzia Knight Frank, nel corso del 2025 il Prime international residential index, che analizza l'andamento dei prezzi in cento mercati residenziali d'élite, ha registrato un incremento medio del 3,2% su base globale. 73 mercati su cento hanno evidenziato una crescita dei valori. Al vertice della classifica mondiale c'è Tokyo, con un aumento del 58,5% per gli appartamenti di nuova costruzione, seguita da Dubai al 25,1%, che si conferma l'hub più attivo per le transazioni sopra i 10 milioni di dollari. Al momento, a causa della guerra, il mercato è in attesa di capire quello che avverrà, ma non ci sono segnali di disinvestimento o fuga dal mercato, secondo Bill Thomson, Chairman di Knight Frank Italy, che ha presentato il report a Milano a inizio maggio.

Guardando alle macroaree geografiche, il Medio Oriente guida le performance regionali con un progresso del 9,4%. Ottimi segnali giungono dall'Europa che consolida la sua posizione con un incremento del 3,3%, superando l'area dell'Asia-Pacifico (+3,6%) e staccando il Nord America, che accusa invece una contrazione dello 0,9% condizionata dal rallentamento del mercato in Canada.



L'Italia sta vivendo una stagione top per posizionamento e attrattività

All'interno di questo scenario europeo così dinamico, l'Italia sta vivendo una stagione straordinaria per posizionamento e attrattività nel real estate di altissimo livello. Bill Thomson ha sottolineato come il nostro Paese sia ormai percepito come un rifugio sicuro dagli investitori globali. In un contesto macroeconomico incerto, l'Europa e l'Italia offrono stabilità economica, certezza del diritto, banche sicure e un forte senso d'ordine. Le grandi fortune internazionali cercano mercati protetti sul lungo periodo e stanno superando i tradizionali confini per esplorare nuove destinazioni.

Se fino a pochi anni fa le località italiane incluse nella top 100 erano soltanto due o tre, oggi l'Italia vanta ben otto destinazioni tra le prime cento del mondo in cui i grandi player scelgono di allocare il proprio

capitale. Tra queste, il lago di Como si attesta infatti al diciannovesimo posto assoluto a livello globale, conquistando la medaglia d'argento tra le mete italiane subito dopo Firenze, che occupa la diciottesima posizione.

Il successo comasco delinea un mercato immobiliare parallelo, ormai completamente distaccato dalle dinamiche residenziali locali e caratterizzato da logiche specifiche. Come spiegato da Tania Morabito, titolare e fondatrice de La Reale Domus | Knight Frank, la fascia più alta del mercato sul lago di Como, focalizzata su proprietà multimilionarie, si rivolge quasi esclusivamente a una clientela straniera desiderosa di avviare un nuovo progetto di vita o di investimento. Questo forte interesse per gli immobili di pregio si traduce in ricadute economiche importanti per il territo-

rio, attivando una filiera che spazia dalla progettazione architettonica e dalle ristrutturazioni edilizie fino ai servizi d'alto livello e all'acquisto di beni di lusso. Chi sceglie di risiedere nel comasco genera un'economia correlata che genera ricchezza diffusa per l'intero indotto locale, portando benefici immediati alle attività artigianali, commerciali, alla ristorazione, ai professionisti e ai servizi di logistica, con margini di crescita futuri ritenuti ancora ampi.

A sostenere questa ondata di investimenti verso l'Italia contribuisce in modo decisivo la flat tax, strumento fiscale che continua a incentivare il trasferimento in Italia di nuclei familiari dotati di ampie capacità economiche. Il flusso principale è alimentato dai compratori provenienti dagli Stati Uniti.

I modelli d'acquisto, infine, riflettono l'evoluzione della figura degli ultra-high net worth individuals (Uhnwi), i soggetti con patrimonio netto elevato che organizzano la propria esistenza su scala globale e transnazionale. Un numero crescente di questi investitori trascorre meno di 90 giorni all'anno nelle metropoli tradizionali, modificando l'approccio alla proprietà immobiliare. I grandi hub d'affari si trasformano in luoghi di passaggio per il business e le relazioni culturali, consolidando il successo dei canali di locazione di lusso e orientando la gestione dei family office verso una diversificazione geografica che vede l'Italia in prima linea. **M. Gis.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

“Cantiere impatto sostenibile”

Accordo tra Ance e Intesa Sanpaolo

Collaborazione

L'obiettivo è supportare la transizione green delle imprese edili associate rispettando i criteri Esg

Supportare la transizione sostenibile delle imprese edili associate del territorio comasco nell'ambito dell'iniziativa Cantiere Impatto Sostenibile - CIS. Questo l'obiettivo dell'accordo siglato giovedì da Ance

Como e Intesa Sanpaolo, che rinnova la collaborazione già avviata estendendone i benefici e rafforzando l'impegno congiunto verso modelli di sviluppo improntati ai criteri Esg.

Il protocollo CIS rappresenta un codice di condotta volontario che promuove comportamenti virtuosi da parte delle imprese nei principali ambiti della sostenibilità.

Intesa Sanpaolo mette a disposizione delle realtà associate

ad Ance Como che aderiranno al protocollo CIS, strumenti concreti e soluzioni su misura per sostenere tutte le tipologie di investimenti aziendali in grado di generare un impatto ambientale positivo. Tra le misure, una riduzione del 50% delle spese di istruttoria su tutte le tipologie di finanziamento a medio-lungo termine per le imprese che avranno provveduto a determinare il proprio Score ESG tramite la piattaforma sviluppata dal-

la banca e presenteranno l'attestato di Cantiere Impatto Sostenibile, rilasciato dall'associazione.

«Si tratta di un accordo particolarmente importante per accompagnare le imprese del territorio in un percorso concreto di crescita sostenibile e competitiva - dichiara Eugenio Rizzuti presidente Ance Como - Il protocollo Cantiere Impatto Sostenibile rappresenta uno strumento capace di valorizzare

qualità, innovazione, sicurezza e responsabilità sociale, offrendo alle aziende un modello operativo sempre più in linea con le richieste del mercato e con gli obiettivi europei in materia ESG. La collaborazione con Intesa Sanpaolo consente di mettere a disposizione delle imprese strumenti finanziari concreti e condizioni vantaggiose per sostenere investimenti strategici per il futuro del comparto».

In linea con il quadro normativo europeo che prevede requisiti dedicati per gli edifici esistenti, il gruppo bancario sostiene inoltre la riqualificazione energetica degli immobili non residenziali delle realtà associate con l'obiettivo di ridurre i costi energetici e preservarne il va-

lore, una linea di finanziamento che può essere abbinata al nuovo Conto Termico 3.0 con incentivi pubblici in conto capitale.

«Rafforziamo la collaborazione con Ance Como per sostenere le imprese della filiera in percorsi concreti di sostenibilità e riqualificazione energetica - aggiunge Daniele Pastore direttore regionale Lombardia Nord Banca dei Territori Intesa Sanpaolo - Mettiamo a disposizione soluzioni mirate, estese anche ai privati, per favorire nuovi investimenti e maggiore efficienza. In questa direzione, nel primo trimestre di quest'anno Intesa Sanpaolo ha erogato circa 800 milioni di euro a imprese e famiglie delle province della Lombardia Nord». **L. Bor.**

La “basculante” del box Il bonus casa è applicabile

I quesiti dei lettori. Dalle regole per beneficiare dell'Iva agevolata al 10% alla installazione delle nuove pompe di calore a risparmio energetico

Prosegue l'appuntamento con la pagina che tutti i sabati “La Provincia” dedica all'universo della casa. Per la raccolta dei quesiti è a disposizione l'indirizzo email espertocasa@laprovincia.it. Risponde alle domande dei lettori Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como.

Gentile dottor Moglia, Le scrivo da Cantù per sottoporle un quesito riguardante alcuni imminenti lavori nel mio condominio. Ho la necessità di sostituire integralmente la vecchia porta basculante del box auto di mia proprietà, che è pertinenza dell'abitazione principale. L'intervento in questione prevede il totale rifacimento della struttura, compresi il telaio fisso ancorato al muro, la nuova motorizzazione e la centralina elettronica con telecomando per l'apertura a distanza. Trattandosi di una spesa importante, vorrei muovermi correttamente sul piano fiscale. Le chiedo innanzitutto se l'operazione complessiva — che comprende sia la fornitura dei beni sia la posa in opera da parte della ditta incaricata — possa beneficiare dell'aliquota Iva agevolata al 10 per cento, o se vi siano limitazioni legate ai cosiddetti “beni significativi”. In secondo luogo, vorrei sapere se posso fruire della detrazione Irpef del 50% per le spese sostenute e, in caso positivo, quale sia l'esatto quadro normativo o l'agevolazione specifica a cui fare riferimento (ad esempio il Bonus Casa per la sicurezza o la manutenzione straordinaria), considerando che il box è una pertinenza. La ringrazio molto per la sua

consueta chiarezza e disponibilità. Cordialmente

— PIETRO BERETTA

Gentile Pietro, le confermo che il Bonus Casa è applicabile alla sostituzione della porta basculante di un garage di pertinenza di una abitazione, se rispetta alcune particolari condizioni. In primo luogo, deve trattarsi di un intervento riconducibile alla manutenzione straordinaria, intervento che si realizza quando la sostituzione della saracinesca avviene con un'altra con sagoma, colori o materiali diversi. In questo caso è necessario farsi assistere da un professionista tecnico che inquadrerà l'intervento correttamente nella manutenzione straordinaria e presenterà l'idoneo titolo edilizio in comune. Un'altra opportunità è quella di applicare il Bonus Casa nell'ambito degli interventi volti all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio di compimento di atti illeciti da parte di terzi. Sono gli atti penalmente perseguiti tra i quali rientra il furto. In questo caso, per accedere al beneficio, la sostituzione della porta basculante del garage, dovrà avvenire con altra più sicura rispetto alla precedente. Il Bonus Casa prevede una doppia detrazione: del 50% per gli immobili (comprese le loro pertinenze) che sono prima abitazione del proprietario e del 36% in tutti gli altri casi. Sulle prestazioni di servizi relative a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzate sulle unità immobiliari abitative e loro pertinenze, è prevista l'Iva ridotta al 10%. Tuttavia, quando l'appaltatore fornisce beni, che rientrano in un preciso elenco di beni definiti “beni significativi”, tra cui

sono ricomprese anche le porte basculanti, l'Iva ridotta al 10% si applica su questi beni soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi. Sulla restante parte l'Iva è applicata al 22%. Per conoscere il conteggio preciso della ripartizione delle aliquote IVA occorre riferirsi direttamente al fornitore.

Gentile Antonio Moglia, Le scrivo per risolvere un dubbio temporale sui bonus edilizi. Nel corso del 2025 ho sostituito i vecchi condizionatori d'aria con nuove pompe di calore a risparmio energetico. L'intervento rientra tra quelli ammessi al Bonus Casa, ex articolo 16-bis del Dpr 917/1986 (Tuir). La ditta ha emesso fattura nel 2025 e io ho provveduto a saldare l'intero importo tramite l'apposito bonifico parlante nello stesso anno. Tuttavia, per motivi tecnici, il collaudo definitivo e la messa in funzione dell'impianto avvengono solo nei primi mesi del 2026. Il mio primo dubbio riguarda l'adempimento verso l'Enea: la comunicazione obbligatoria va inoltrata entro i canonici 90 giorni a partire dalla data del collaudo (avvenuto nel 2026) oppure si doveva calcolare dalla fine dei lavori fisici nel 2025? Inoltre, vige il principio di cassa: avendo pagato nel 2025, posso portare regolarmente in detrazione la prima rata delle spese nella dichiarazione dei redditi del 2026 (relativa all'anno d'imposta 2025), nonostante il collaudo sia slittato all'anno successivo? La ringrazio per il prezioso aiuto.

— ELENA VANINI

Gentile Elena, prima di tutto le confermo che la sostituzione dei vecchi condizionatori d'aria con nuove pompe di calore a risparmio energetico può rientrare, come segnala correttamente, nel Bonus Casa. Agevolazione che prevede una comunicazione all'ENEA dal contenuto più semplificato rispetto all'Eco Bonus. Comunicazione che va trasmessa, entro 90 giorni dalla data di fine lavori, attraverso il sito specifico per la misura del Bonus Casa, al seguente indirizzo web: <https://bonusfiscali.enea.it/>. Per “data di fine lavori” si può considerare la dichiarazione di fine lavori a cura del direttore dei lavori, oppure la data del collaudo (anche parziale) se prevista dalla tipologia dell'intervento. Nel suo caso essendo previsto il collaudo definitivo e la messa in funzione dell'impianto nei primi mesi del 2026, l'adempimento della comunicazione all'Enea va inoltrata entro i 90 giorni a partire dalla data del collaudo nel 2026. E questo indipendentemente dal fatto che la fine lavori ed il pagamento siano avvenuti nel 2025. L'Agenzia delle Entrate, ha chiarito che, nel Bonus Casa la mancata o tardiva trasmissione della comunicazione all'ENEA non implica, comunque, la perdita del diritto alle detrazioni, ma l'applicazione di contenute sanzioni amministrative. Le confermo altresì che per i bonus fiscali vale il principio cd. “di cassa” per cui avendo pagato nel 2025 può portare regolarmente in detrazione la prima rata delle spese nella prossima dichiarazione dei redditi del 2026 relativa all'anno d'imposta 2025, nonostante il collaudo sia slittato all'anno successivo.

Il fotovoltaico sul balcone



Buongiorno, abito a Mariano Comense in un condominio di sette piani e vorrei installare sul mio balcone privato, situato sul retro della facciata, due pannelli fotovoltaici da balcone. L'assemblea del mio condominio ha già deliberato favorevolmente. Tuttavia, il palazzo condivide con due stabili limitrofi il piano cantinato (adibito a garage) e il piano terra (destinato ad attività commerciali), sebbene ogni condominio abbia il proprio ingresso autonomo. Le chiedo se, per l'installazione sul mio balcone, io debba richiedere e ottenere formale autorizzazione anche dalle assemblee dei due palazzi limitrofi con cui condividiamo le sole parti interrattate e commerciali. Inoltre, vorrei sapere se posso portare in detrazione al 50% le spese di acquisto e installazione dei pannelli, trattandosi di prima casa. Infine, Le chiedo se l'intervento mi darebbe diritto ad accedere al Bonus Mobili per l'acquisto di arredi e grandi elettrodomestici, tenendo conto del fatto che per lo stesso edificio, in seguito ad altri e diversi interventi edilizi effettuati da me in passato, si è già goduto di questo specifico beneficio negli anni precedenti.

— LUIGI POZZI

Gentile Luigi, la sua domanda interessa diversi ambiti. Il primo è quello condominiale per il quale trattandosi di lavori di innovazione su proprietà privata non sarebbe necessaria l'autorizzazione del condominio. Avendo già ottenuto comunque la delibera favorevole del condominio dove è situato l'appartamento mi sembra di conseguenza non necessaria l'autorizzazione da parte dei condomini limitrofi con cui

vengono condivise peraltro solo alcune parti comuni. Poiché l'installazione avviene sul balcone privato situato peraltro sul retro della facciata, l'unico limite all'intervento potrebbe essere il decoro architettonico del palazzo o l'esistenza di un regolamento di condominio che vieta espressamente tali manufatti. Riguardo all'aspetto urbanistico, dove non esistono particolari vincoli storici e paesaggistici per tutte le installazioni non invasive, ovvero quelle non visibili dagli spazi pubblici esterni e dai punti di vista panoramici, non occorre richiedere particolari autorizzazioni edilizie abilitative. Riguardo all'aspetto fiscale, le confermo che potrà usufruire del Bonus Casa per l'installazione dell'impianto fotovoltaico, che rientra negli interventi finalizzati al conseguimento di risparmi energetici, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. La detrazione è del 50% per i proprietari di prime abitazioni, come nel suo caso, e del 36% negli altri casi. Il limite di spesa è di 96.000 euro ed il recupero della detrazione avviene in 10 anni, compensandolo con le imposte Irpef dovute in dichiarazione dei redditi (modello Unico o 730). Per la detrazione occorre che l'impianto (di potenza non superiore a 20 W) venga installato per far fronte ai bisogni energetici dell'abitazione. Il contratto con il GSE deve prevedere il meccanismo dello scambio sul posto e del ritiro dedicato ma non della tariffa incentivante. Per quanto riguarda, infine, il Bonus Mobili, il beneficio è applicabile esclusivamente se connesso ad interventi di manutenzione straordinaria che consentono l'applicazione del Bonus Casa. L'installazione dell'impianto fotovoltaico non le consente di accedere al beneficio del Bonus Mobili non essendo un intervento edile ma intervento volto all'ottenimento di risparmio energetico.