



RASSEGNA STAMPA

15 – 28 Giugno 2026

Rigenerazione urbana al centro del confronto

A Lariofiere

La rigenerazione urbana torna al centro del confronto tra professionisti, operatori e imprese. Venerdì 19 giugno, dalle 10 alle 13, Lariofiere di Erba ospiterà il seminario "La rigenerazione urbana in Lombardia: criticità, opportunità e buone pratiche", promosso dall'Ordine degli Architetti PPC di Como in collaborazione con Lariofiere, Ance Como e Unitel Lombardia.

L'iniziativa punta a offrire indicazioni a progettisti, pianificatori e amministratori locali su temi rilevanti per lo sviluppo territoriale. A sette anni dall'entrata in vigore della normativa regionale, il confronto farà il punto sullo stato dell'arte della rigenerazione urbana, analizzando il quadro legislativo lombardo, le prospettive di riforma nazionale e gli effetti concreti sulla gestione urbanistica.

Il programma approfondirà strumenti attuativi, bonus volumetrici e incentivi economici, con attenzione al dialogo tra Regione e Comuni. Spazio anche alle ricadute sui Pgt, alle criticità applicative legate a interpretazioni e tempi burocratici, oltre alla condivisione di casi di successo. Tra i momenti centrali figura la presentazione dell'Atlante della Rigenerazione Urbana di Regione Lombardia, strumento dedicato al monitoraggio e alla pianificazione strategica.

Dopo i saluti istituzionali di Paolo Molteni, Marco Galimberti, Eugenio Rizzuti e Bruno Mazzina, interverranno Stefano Buratti, Giovanni Murgia, Gloria Tagliabue, Giuseppe Rigamonti e Anna Gagliardi. Il dibattito sarà moderato da Gianfreddo Mazzotta. La partecipazione riconosce 3 crediti formativi professionali e si concluderà con rinfresco. **M. Gis.**

Focus Casa

Le regole e il mercato

Il box auto per la figlia E le tende frangisole

I quesiti dei lettori. Chiarimenti sulla detrazione se paga il padre
Incentivi fiscali e caratteristiche tecniche delle “schermature”

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

Gentile Antonio Moglia, mia figlia sta acquistando la sua prima casa e al compromesso il notaio le ha spiegato che potrà portare in detrazione Irpef il 50% del costo di costruzione del box auto, ripartito in 10 anni. Mia figlia è residente con me e mia moglie da sempre, ma non ha ancora un reddito sufficiente per coprire la spesa. Vorrei quindi pagare io la fattura del costruttore. Posso effettuare il bonifico specifico per ristrutturazioni edilizie direttamente dal conto corrente cointestato tra me e mia moglie? Quali precauzioni dobbiamo prendere nella compilazione del bonifico, precisamente nei campi del codice fiscale del beneficiario della detrazione e del pagatore, per non perdere il bonus fiscale, considerando che l'immobile sarà intestato a lei ma la provvista economica viene dai genitori? La ringrazio molto per il suo prezioso aiuto.

– GIOVANNI BRAMBILLA

Gentile Giovanni, il notaio le ha riferito correttamente, perché quando si acquista da un'impresa edile un box, anche contemporaneamente ad un'abitazione, a condizione che il box sia di “nuova costruzione” e di pertinenza dell'abitazione, all'acquirente spettano i benefici della detrazione del Bonus Casa. L'agevolazione viene riconosciuta sulle spese

imputabili alla sola realizzazione del box, attestate dalla stessa impresa costruttrice cedente, a cui aggiungere l'IVA di competenza. La detrazione non spetta se il box auto è stato venduto da un'impresa che ha effettuato sull'immobile un “intervento di ristrutturazione edilizia”, in quanto il box non può considerarsi di nuova costruzione. La detrazione nel 2026 è pari al 50% per l'acquisto di box pertinenziali ad un'abitazione principale” e al 36% per l'acquisto di box pertinenziali ad abitazioni diverse dalla principale. Per “abitazione principale” si intende quella nella quale la persona fisica che la possiede a titolo di proprietà o di altro diritto reale o i suoi familiari, vi dimorano abitualmente avendovi la residenza. Al familiare convivente, non titolare di diritto di proprietà o altro diritto reale sull'immobile non si applicano mai le aliquote maggiorate, ma esclusivamente il 36%. La detrazione deve sempre essere ripartita in 10 rate annuali di pari importo. Il pagamento che deve essere effettuato con bonifico parlante (quello specifico per le spese di ristrutturazione del Bonus Casa) deve essere eseguito dal beneficiario della detrazione (anche su un conto corrente cointestato con altro soggetto), indicando il proprio codice fiscale nell'apposito riquadro del modello di pagamento. Il beneficiario è in linea generale il proprietario o il titolare di un diritto reale dell'unità immobiliare sulla quale è stato costituito il vincolo pertinenziale con il box. Tuttavia, fermo restando il vincolo pertinenziale che deve risultare dall'atto d'acquisto, la detrazione spetta anche al familiare

convivente, che abbia effettivamente sostenuto la spesa a condizione che nella fattura venga annotata la percentuale di spesa da quest'ultimo sostenuta. Ed è quest'ultimo il suo caso perché l'acquisto del box viene fatto da sua figlia mentre a sostenere la spesa è lei. Quindi le confermo che potrà risultare beneficiario della detrazione dell'acquisto del box di sua figlia, sostenendone le spese e compilando correttamente il bonifico, ma le spetterà la detrazione solo nella misura del 36%. Infine, ricordo che lo status di convivenza deve sussistere al momento del sostenimento della spesa detraibile e non è necessario che permanga per l'intero periodo di fruizione della detrazione.

Buongiorno, vorrei installare delle tende frangisole esterne sulla facciata del mio appartamento per proteggere i locali dal surriscaldamento estivo e migliorare l'efficienza energetica della casa. So che esistono degli incentivi fiscali, ma la normativa cambia spesso e fatico a orientarmi tra Ecobonus e Bonus Casa. Quali sono i requisiti tecnici richiesti per queste schermature solari? È necessario che siano orientabili o che abbiano un particolare valore di certificazione Gtot? Inoltre, vorrei sapere qual è l'aliquota di detrazione attualmente in vigore, il limite massimo di spesa ammissibile e se la pratica richiede obbligatoriamente l'invio della documentazione all'Enea entro i canonici 90 giorni dalla fine dei lavori. La ringrazio per la consueta chiarezza.

– FEDERICO COLOMBO

Gentile Federico, l'acquisto e

la posa in opera delle tende frangisole, cd. “schermature solari”, rientrano nell'Eco Bonus, e quindi sono ammesse ad una detrazione del 50% in caso di “prima abitazione” o del 36% negli altri casi, dall'Irpef nella misura massima di 60.000 euro. Misure in vigore fino al 2026. Salvo proroghe o modifiche normative, dal prossimo anno, la detrazione delle tende frangisole sarà ammessa con il 36% per “prima abitazione” e con il 30% per gli altri casi. Relativamente alle condizioni per le quali si gode dell'incentivo le ricordo che le tende frangisole devono essere ricomprese tra quelle elencate all'allegato M del D.lgs. 311/2006 e devono avere marcatura CE. Sulla scheda tecnica del prodotto deve essere indicato il cd. GTOT, il fattore di trasmissione solate totale, che deve essere inferiore o uguale a 0,35 per poter beneficiare delle detrazioni fiscali. Tutte condizioni che potrà verificare autonomamente o, come consigliabile, con l'ausilio del suo tecnico professionista o direttamente con quello dell'impresa fornitrice. Consideri inoltre che le tende devono essere fissate stabilmente all'involucro edilizio e proteggere superfici vetrate. Il loro posizionamento cardinale è importante in quanto sono ammesse le installazioni orientate da EST a OVEST passando da SUD; mentre sono esclusi gli orientamenti NORD, NORD-EST e NORD-OVEST. A cura del suo tecnico e dell'impresa fornitrice dovrà essere trasmessa una comunicazione all'ENEA, obbligatoria per non decadere dal beneficio, entro i 90 giorni dalla fine dei lavori.

La sostituzione delle tapparelle



Gentile dottor Moglia, le scrivo da Merate, per chiederle un chiarimento importante in merito ai bonus edilizi. Abito in un appartamento in condominio e avrei la necessità di sostituire tutte le tapparelle della mia abitazione, poiché ormai vecchie e usurate dal tempo. Ho letto pareri molto discordanti sul web riguardo alla possibilità di detrarre questa spesa tramite il Bonus Casa.

Alcuni portali sostengono che l'intervento si possa detrarre solo se si scelgono materiali o colori diversi da quelli attuali, configurandosi così come manutenzione straordinaria. Altri, invece, affermano che la sostituzione delle serrande dà diritto all'agevolazione fiscale a prescindere dalle caratteristiche tecniche o estetiche del nuovo prodotto. Prima di avviare i lavori e procedere con i bonifici, vorrei capire se posso accedere alla detrazione mantenendo lo stesso identico modello, o se sono obbligato a cambiare tipologia. La ringrazio molto.

– MARCO SIRONI

Gentile Marco, la sostituzione delle tapparelle ovvero delle “chiusure oscuranti” della sua abitazione può rientrare al rispetto di specifiche condizioni sia nel Bonus Casa che nell'Eco Bonus. Quando si effettua il cambio delle tapparelle con altre differenti come tipologia di materiale e colore da quelle esistenti, l'intervento si configura nella manutenzione straordinaria che è agevolato con il Bonus

Casa sulle singole abitazioni (quali gli appartamenti nei condomini). In questo caso occorre verificare con un professionista tecnico la necessità di presentare permessi edilizi in ragione dell'intervento e dell'ubicazione della sua abitazione. Inoltre, se le nuove tapparelle, anche se non di diverso colore o materiale, sono coibentate e quindi comportano un risparmio energetico rispetto a quelle precedenti, si può usufruire del Bonus Casa anche nella linea degli interventi che conseguono risparmio energetico. In entrambi i casi precedenti la spesa ammessa al beneficio è di 96.000 euro. Ulteriormente se l'isolamento delle nuove tapparelle comporta un risparmio energetico rientrante in determinati livelli di trasmittanza è applicabile anche l'Eco Bonus. In quest'ultimo caso tutte le condizioni devono essere verificate da un professionista tecnico da lei incaricato, che predisporrà una comunicazione da trasmettere all'ENEA a fine dei lavori. Comunicazione obbligatoria a pena di decadenza del beneficio. La detrazione spetta nel limite massimo di 60.000 euro. In conclusione, ricordo che nel 2026 sia per il Bonus Casa che per l'Eco Bonus la detrazione è del 50% per l'abitazione principale di proprietà e del 36% negli altri casi. Come vede l'applicazione dei bonus nella sostituzione delle tapparelle, come ha evidenziato nella sua domanda è articolata e variabile a seconda della tipologia delle nuove tapparelle, ma in ogni caso la sostituzione con un modello identico anche per colore dell'originario non è mai ammesso all'agevolazione per i singoli appartamenti privati in condominio.

Real Estate 24



SUL SITO

I prezzi in rialzo delle case e gli hotel nel mirino degli investitori. Sono tra gli approfondimenti per gli operatori sul sito del Sole 24 Ore: ilssole24ore.com/sez/casa



NELLA NEWSLETTER

Ogni venerdì Real Estate+, la newsletter dell'immobiliare riservata agli abbonati. Iscrizioni su: <https://ecommerce.ilssole24ore.com/shopping24/real-estate-z-re.html>



ADOBESTOCK

Menaggio.

La località, sulla sponda occidentale del lago, è in fermento per l'arrivo di nuove strutture di lusso

Lago di Como, prezzi in volata per appartamenti e ville di lusso

Il trend. Gli investitori guardano con interesse alle due sponde, in particolare alla riva che parte da Cernobbio. Acquisti di seconde abitazioni ma anche di prime residenze da stranieri che scelgono l'Italia

Paola Dezza

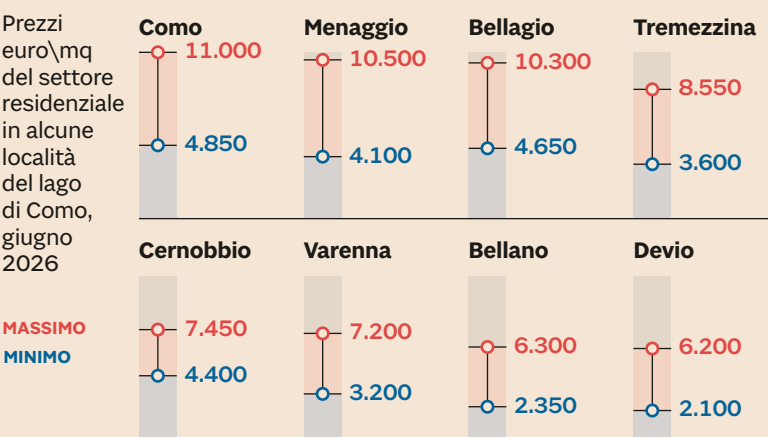
Il lago di Como cambia pelle. Non è più soltanto una meta di vacanza, ma diventa sempre di più residenza scelta da vivere una buona parte dell'anno. Un cambio di passo che si riflette sui valori immobiliari e su una domanda che, secondo gli operatori, attira sempre più compratori internazionali che scelgono di venire a vivere in Italia.

A guidare gli acquisti sono storicamente gli americani, affiancati da clienti provenienti da Nord Europa, Regno Unito, Germania, Svizzera e, più di recente, dal Medio Oriente. Tra i profili più ricorrenti, imprenditori e founder del settore tech che, dopo importanti capital gain, cercano contesti esclusivi in cui vivere e gestire il patrimonio.

«Il lago di Como continua ad attrarre una clientela internazionale di alto profilo», dice Tania Morabito, Reale Domus/Knight Frank, che sottolinea come molti di questi acquirenti scelgano il territorio come una delle residenze principali per una parte dell'anno.

I numeri danno la misura del fenomeno. Secondo l'ultima rilevazione effettuata da Scenari Immobiliari per Il Sole 24 Ore, aggiornata a giugno 2026, le quattro località più rappresentative del lago mostrano un range di prezzi che va dai 3.600 euro al metro quadro di Tremezzina fino alle punte massime di Menaggio, dove si toccano i 10.500

Il mercato sul lago



euro. Bellagio segue a 10.300 euro, mentre Cernobbio registra valori massimi di 7.450 euro al metro, con un minimo che parte già da 4.400 euro, il più alto tra le quattro località monitorate. I prezzi massimi arrivano a 11 mila euro al metro anche nella città di Como, che è diventata sempre più presa d'assalto da turisti e acquirenti.

La forbice tra prezzi minimi e massimi racconta molto della struttura del mercato. A Menaggio lo spread è di oltre 6.400 euro al metro quadro: significa che nello stesso comune convivono immobili di buon livello e proprietà di rango assoluto, spesso ville storiche con accesso diretto al lago o panorami esclusivi. A Bellagio la dinamica è si-

mile, con un minimo di 4.650 euro che sale fino a 10.300. Tremezzina, pur con il prezzo minimo più contenuto, offre punte competitive grazie a posizioni panoramiche tra le più ricercate del lago.

A sostenere le quotazioni è la scarsità di offerta nelle aree più pregiate. Le ville storiche restano il prodotto più ambito. «Sono proprietà uniche, che proprio per la loro rarità offrono una forte capacità di preservare il valore nel tempo»,

Il range dei valori va dai 3.600 euro al mq di Tremezzina alle punte massime di Menaggio pari a 10.500 euro

osserva Morabito. Cresce però l'interesse per attici contemporanei, nati dalla riqualificazione di edifici storici o dalla costruzione di nuove realtà, e immobili ad alta efficienza energetica, spesso richiesti chiavi in mano.

La fascia più dinamica è quella compresa tra 5 e 10 milioni di euro, dove si concentra la parte più vivace della domanda internazionale. Attivo anche il segmento intorno ai 2 milioni, alimentato da acquirenti stranieri e da una componente domestica.

Resta aperta una questione di fondo: fino a che punto l'attrattività internazionale è compatibile con l'identità del territorio? «Se una quota crescente del patrimonio immobiliare viene destinata a seconde case o a investitori che trascorrono sul territorio periodi limitati, può verificarsi una progressiva riduzione della popolazione residente», avverte Morabito. Un rischio reale, anche se le prospettive restano positive. «Più che a una saturazione, guardiamo a una fase di crescita sempre più selettiva e qualitativa», conclude. Il tema abbraccia anche il timore che queste località, oggi tra le più ambite in Europa possano diventare una Disneyland per una clientela con alto profilo di spesa, tralasciando la tradizione e le peculiarità del nostro patrimonio. Un timore non del tutto infondato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Nel segmento delle ville la fascia più dinamica è compresa tra 5 e 10 milioni di euro

OSPITALITÀ IN FERMENTO

Il mercato accelera pure per gli hotel: nuovi arrivi e offerte di acquisto

The Lake Como Edition a Cadenabbia è l'ultimo hotel aperto in ordine di tempo. L'albergo del brand lifestyle di Marriott è entrato a regime con 148 camere, un'offerta orientata al design, wellness e ristorazione d'autore. Una proposta pensata per intercettare una clientela internazionale più giovane. L'investimento è stato realizzato a suo tempo da Bain Capital e Omnam group che avevano rilevato l'ex Britannia, chiuso da qualche anno. E che oggi sono in trattative esclusive con il family office thailandese Sansiri che vuole rilevare l'hotel per 230 milioni di euro, come scritto in esclusiva qualche giorno sulle pagine del Sole 24 Ore.

L'interesse degli investitori resta alto e si susseguono riqualificazioni e nuove aperture sulle due sponde del lago. Nel 2026 ha aperto anche Palazzo San Gottardo Lake Como, primo hotel Radisson Collection sul lago: 70 camere e suite nel centro storico di Como, tra piazza Cavour e piazza Volta, con spa urbana e ristorazione di fascia alta. E per fine anno è atteso Mama Shelter Lake Como, brand lifestyle del gruppo Ennismore, con 150 camere nel centro città e un'offerta orientata a socialità e intrattenimento, segnale che il mercato sta allargando il proprio raggio d'azione oltre l'ultralusso tradizionale.

Villa d'Este ha appena chiuso il miglior bilancio dalla sua fondazione nel 1873: ricavi netti a 115,3 milioni di euro nel 2025, in crescita del 13,6%, con un Ebitda di 47,5 milioni (+18,6%) e un margine del 41,2%, tra i più elevati del comparto luxury europeo. L'hotel di Cernobbio ha raggiunto un RevPar di 1.314 euro (+12,2%). A trainare i conti non sono solo le performance operative, ma anche una stagione intensa di acquisizioni. Nel 2025 il gruppo ha rilevato l'Hotel Regina Olga di Cernobbio, l'Hotel Terminus sul lungolago di Como e ha consolidato la partecipazione nel Circolo Golf Villa d'Este a Montorfano — fondato dalla stessa Villa d'Este cento anni fa, che quest'anno celebra appunto il centenario. Il tutto sotto il cappello di Villa d'Este La Collezione, il nuovo brand di gruppo che riunisce le eccellenze 5 stelle: Villa d'Este a Cernobbio, Villa La Massa a Firenze, Palazzo Venezia a Como e — novità dell'estate 2026 — Miralago Luxury Apartments, sempre a Cernobbio. Miralago è la scommessa più originale: otto appartamenti ricavati dall'ex Hotel Miralago, progettati dallo Studio Droulers. Il modello è quello del branded living, appartamenti con tutti i servizi dell'hotel.

Guardando la pipeline, un altro progetto atteso resta Corinthia Lake Como: 58 camere a Menaggio, apertura prevista nel 2028, con beach club, spa, ristorazione di alta gamma e residenze branded accanto allo storico golf club. Un'operazione che consolida ulteriormente il posizionamento luxury della destinazione, mentre a Moltrasio fervono i lavori per l'arrivo di Raffles nell'ex Imperiale. In futuro è probabile che arrivi anche Belmond del gruppo del lusso Lvmh che ha acquistato il Castello di Urio.

Sull'altra sponda sempre Marriott porterà Ritz Carlton a Bellagio che trasforma l'ex Hotel Grande Bretagne in un resort di lusso con 59 camere e 46 suite, mentre Villa Serbelloni procede nella continua ristrutturazione.

A fare da sfondo a questa corsa agli investimenti è un contesto strutturalmente favorevole: brand del lago consolidato a livello internazionale, accessibilità garantita dalla vicinanza con Milano e la Svizzera, offerta limitata rispetto a una domanda che non rallenta. Tassi di occupazione elevati e tariffe medie in crescita completano il quadro. La sfida sarà accompagnare l'espansione con investimenti in infrastrutture e mobilità, evitando che il successo si trasformi in sovraffollamento. Per ora il Lario resta uno dei mercati alberghieri più attrattivi d'Europa e i capitali internazionali continuano ad arrivare.

—P. De.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NICHOLAS KOENIG



Gli arredi. La sala interna del The Lake Como Edition

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Hospitality summit il 24 giugno a Roma

Evento del Sole 24 Ore

La prima edizione

Nell'attuale scenario di volatilità, geopolitica in trasformazione e crescente selettività negli investimenti, il comparto dell'hospitality in Italia si conferma tra i più dinamici e attrattivi del mercato immobiliare. Con circa 2,4 miliardi di euro investiti nel 2025 (+30% rispetto al 2024), il settore continua ad attirare l'interesse di investitori nazionali e internazionali e dei brand che vogliono aprire nel Paese o incrementare la propria presenza.

Dall'obiettivo di analizzare i trend che stanno ridefinendo il mercato e confrontarsi sulle prospettive future dell'industria alber-

ghiera, nasce la prima edizione del Real Estate & Hospitality Summit organizzata dal Sole 24 Ore e Colliers Global Investors Italy Sgr con Dils, in programma il 24 giugno a Roma, presso l'Hotel Villa Pamphili, in formato live e digitale.

Dopo l'apertura dei lavori a cura di Maria Carmela Colaiacono, presidente Gruppo Il Sole 24 Ore, e Fabio Tamburini, direttore Il Sole 24 Ore, Giuseppe Amitrano, fondatore e ceo di Dils, e Ofer Arbib, ceo Colliers Global Investors Italy Sgr, tratteranno trend e scenario.

Al centro della prima tavola rotonda le opinioni di investitori e finanziatori in un confronto tra Paolo Barletta, ceo Gruppo Arsenale, Mario Ferraro, ceo Smeralda Holding e vicepresidente Consorzio Costa Smeralda, Gaël Le Lay, ceo & Co-Founder Petra-Hova

Hospitality, Fabio Longo, cio di Mohari, Donato Piscuoglio, head of Real Estate Arrow Global Italia e Lorenzo Vianello, head of industry Real Estate UniCredit.

Le dinamiche di crescita e le criticità del settore turistico saranno approfondite da Alessandra Priante, Presidente Enit, mentre una seconda tavola rotonda sarà dedicata alle grandi famiglie imprenditoriali dell'ospitalità italiana e alle strategie sul territorio con Edoardo Avolio, cfo Pellicano Hotels Italy, Carlo Babini, owner & ceo The Hospitality Experience, Davide Bertilaccio, ceo

Al centro dei lavori trend e prospettive del settore alberghiero in un quadro geopolitico in continua evoluzione

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Economia

Il caso ComoNext «Non siamo un condominio»

Il dibattito. Il presidente del polo Enrico Lironi, respinge le critiche al modello di business
«La nostra è una community che crea innovazione»

COMO
MARIA GRAZIA GISPI

«ComoNext non è un semplice condominio, ma una vera e propria community in cui lo scambio di idee e la contaminazione tra professionisti costituiscono il cuore dell'attività quotidiana ed è in questo lavoro di costruzione di connessioni l'obiettivo originario del polo tecnologico, precursore dei molti che si sono poi diffusi, da ultimo Mind a Milano», spiega Enrico Lironi, anche con orgoglio per la primogenitura comasca di un centro di innovazione e per l'intensità del lavoro che viene svolto. Il presidente del polo tecnologico di Lomazzo replica così al presidente della Camera di commercio, Ezio Vergani, che alla Giornata dell'Economia ha parlato di un modello da ripensare, in vita grazie all'affitto degli spazi (70% dei ricavi) e non per i servizi alle imprese.

Il centro ospita oggi oltre 130 aziende e più di 900 addetti, numeri che dimostrano il successo di una scommessa nata oltre quindici anni fa.

La missione originaria, fortemente voluta dai soci fondatori, rimane intatta: promuovere l'imprenditorialità, favorire la nascita di settori strategici e attrarre imprese ad alto valore tecnologico attraverso il trasferimento di competenze. Lironi sottolinea come l'at-

tività non si limiti alla gestione immobiliare degli spazi: «abbiamo un organico di 24 addetti impegnati nello sviluppo, nell'incubatore e nel trasferimento tecnologico. Il nostro compito è selezionare le startup, comprendere se un'idea ha una prospettiva concreta di crescita. Questo lavoro di analisi ha un costo che grava interamente sulla struttura». Gli introiti commerciali derivano anche dalle consulenze e dai progetti di digitalizzazione e intelligenza artificiale applicata commissionati da aziende esterne. Il presidente Lironi difende con l'alto valore sociale e culturale delle attività di diffusione, connessione e formazione che non è possibile contabilizzare a bilancio ma che agiscono come un lievito sul tessuto economico del territorio: «se dovessimo ragionare solo in termini di profitto immediato, dovremmo cancellare iniziative fondamentali come, per esempio, la Giornata dell'innovazione o i progetti con il Teatro Sociale di Como e la Fondazione Volta. Ma questo significherebbe snaturare lo spirito stesso di ComoNext».

Per potenziare i servizi di accelerazione e supportare il piano di sviluppo elaborato dall'amministratore delegato Stefano Parisi, il polo sta stringendo nuove alleanze. «La

Banca di credito cooperativo di Cantù ha stanziato 100.000 euro all'anno per il prossimo triennio e Confindustria Como definirà presto il suo supporto economico. Queste risorse serviranno per lanciare call specifiche e preparare le startup al confronto sistemico con le grandi imprese corporate e con gli investitori», annuncia Lironi.

Intanto ComoNext guarda avanti focalizzandosi sulla sostenibilità e sull'efficienza energetica della sua struttura: avvierà a breve i lavori per l'installazione di pannelli fotovoltaici e sarà avviato il recupero dell'ex centrale elettrica, l'ultimo lotto rimasto da ristrutturare. «Siamo stati autentici precursori di fenomeni che oggi si sviluppano su una scala più grande a pochi chilometri da noi - rivendica il presidente Lironi - la nostra forza risiede nella straordinaria convergenza tra associazioni di categoria, fondazioni e istituti bancari che credettero nel progetto. È un modello vincente che in Italia e anche all'estero cercano di replicare e di cui dovremmo piuttosto essere orgogliosi. Siamo disponibili a spiegare le linee strategiche in Consiglio camerale, forti di un bilancio 2026 che tornerà in pareggio» ha concluso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



ComoNext Innovation Hub a Lomazzo



Enrico Lironi



Ezio Vergani

Un hub con 130 aziende E oltre 900 posti di lavoro

ComoNext è un Digital Innovation Hub, precursore dei successivi poli per il trasferimento tecnologico, ed è un Incubatore di startup certificato Mimit situato all'interno dell'antico Cotonificio Somaini a Lomazzo, restaurato con un'operazione di recupero di archeologia industriale.

È nato nel 2010 per volontà della Camera di Commercio di Como, all'epoca presieduta da Paolo De Santis, grazie anche ad un contributo straordinario di Fondazione Cariplo. Gli obiettivi di ComoNext sono

fondamentalmente tre: attrarre imprese innovative, trasferire innovazione sul territorio e favorire lo sviluppo di nuova imprenditoria grazie all'incubazione di startup.

La compagine societaria riflette una convergenza tra le istituzioni economiche del territorio: la Camera di commercio detiene il 43,85% delle quote, mentre un gruppo di banche somma il 45,30%, con Intesa Sanpaolo come azionista principale al 25%, affiancata dalle tre Bcc del territorio, Credit agricole e Banco Desio.

Il resto delle azioni vede la partecipazione diffusa di Confindustria Como, Confindustria Varese, l'università Liuce e altre associazioni di categoria. Sotto il profilo finanziario, l'ultimo bilancio del 2025 ha registrato un disavanzo di circa 100.000 euro, a fronte di un fatturato complessivo di circa 4 milioni di euro. Si tratta di uno scostamento dovuto ai rilevanti investimenti strutturali e promozionali sostenuti direttamente dall'incubatore, senza alcun contributo esterno.

Casa e carovita a Como Affitti super e stipendi al palo

La denuncia

Richiesta di Feneal Uil per adeguare i contratti a fronte di canoni di affitto aumentati del 53%

Dietro i record economici dell'ultimo Rapporto Sismi di Ance Lombardia - che certifica per il 2025 un mercato immobiliare regionale da ben 45,7 miliardi di euro (+10,3%) e oltre 162 mila compravendite -

si nasconde un'emergenza sociale drammatica che colpisce da vicino anche il territorio lariano. L'impennata dei costi dell'abitare sta infatti impoverendo lavoratrici e lavoratori, trasformandosi in una vera e propria mannaia sul potere d'acquisto e sulla qualità della vita dei cittadini.

Per la Feneal Uil Lombardia la tolleranza è finita. Intervendendo al convegno di Ance, il Segretario Generale Riccardo

Cutaia ha lanciato un attacco frontale alle dinamiche in corso: «Il mercato cresce, ma chi produce questa ricchezza viene espulso dalle città perché non può più permettersi né un affitto né un mutuo. È una contraddizione inaccettabile: il costo della vita deve entrare subito al centro della contrattazione territoriale».

I dati dal 2019 a oggi evidenziano un bollettino di guerra che travalica i confini milanesi,

trovando in Como la maglia nera regionale per il rincaro delle locazioni. I canoni d'affitto sono infatti esplosi sul territorio comasco con un drammatico +53,8%, superando gli incrementi registrati a Monza e Brianza (+50,9%), Brescia (+49,4%), Varese (+48,9%) e Pavia (+45%), oltre al +44,4% registrato nell'area metropolitana di Milano. A questa corsa si accompagnano rincari dei prezzi di vendita che arrivano fino al +39,5%, mentre nel 2026 la spinta prosegue con forti aumenti delle compravendite a Cremona e Bergamo.

La svolta proposta dal sindacato parte dai prossimi rinnovi provinciali dell'edilizia. L'obiettivo è inserire l'anda-

mento degli affitti, il prezzo delle abitazioni e il costo reale della vita come indicatori vincolanti per determinare i salari e le tutele di welfare territoriale, abbandonando logiche omologate per contesti ormai profondamente differenti e asfissianti.

In questo quadro, un ruolo d'impatto immediato spetterà alla bilateralità. La proposta alle associazioni datoriali è quella di destinare le risorse già esistenti nei fondi degli Enti Bilateralmente a prestazioni moderne: sostegni ai canoni di locazione, ai mutui per la prima casa e alla mobilità casa-lavoro, senza aumentare i costi per il sistema ma redistribuendo la ricchezza prodotta.



Riccardo Cutaia

Focus Casa

Le regole e il mercato

Infiltrazioni dopo i lavori e i termosifoni extra

I quesiti dei lettori. L'amministratore ha l'obbligo di diffidare la ditta. L'installazione di radiatori addizionali dà diritto al Bonus Casa

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.

Caro Moglia, a novembre ho subito forti infiltrazioni dal soffitto per tre volte. Ad aprile, dopo un sopralluogo della ditta, il soffitto è stato carteggiato e pitturato, ma dopo un giorno sono nate vistose bolle. Inoltre, l'umidità ha rovinato una stampa del '700.

L'amministratore si è disinteressato dei lavori e del danno all'opera, dicendo che non è un tecnico e restando nel suo studio. Chi deve attivarsi in questi casi? A chi devo riferirmi per le bolle e il quadro rovinato? Il condominio ha un'assicurazione ed è l'amministratore che deve denunciare il sinistro e contestare i lavori della ditta se eseguiti male, o devo muovermi da solo con un legale? Il suo comportamento è legittimo? Grazie.

— ANTONIO FUMAGALLI

Gentile Antonio, premesso che non è ben chiaro se il danno è stato arrecato dal condominio dell'appartamento sopra al suo oppure, come sembrerebbe, si tratta di un danno di natura "condominiale", le riporto alcune considerazioni. Se il condominio ha una polizza globale fabbricati (l'assicurazione condominiale), è compito esclusivo dell'amministratore condominiale aprire il sinistro e interfacciarsi con il perito della compagnia. Poiché la ditta che è intervenuta è stata



Nel 2026 lo sconto Irpef del Bonus Casa resta al 50% per la prima casa

presumibilmente incaricata dal condominio (tramite l'amministratore) per riparare il danno causato dalle parti comuni, è l'amministratore, in quanto committente, che deve contestare formalmente i lavori eseguiti male. Il suo amministratore condominiale dovrebbe pertanto intervenire subito per diffidare la ditta affinché provveda senza maggiori spese a riparare il danno. In merito al suo quadro, la stampa del 700 rovinatasi per l'umidità, non credo che possa essere riconosciuto come danno ma bisognerebbe conoscere la vostra copertura assicurativa. Immagino però che vi siano previste molte esclusioni. Le consiglio, in quanto condomino che ha subito il danno, di rivolgersi formalmente all'amministratore condominiale allegando più documentazione possibile per denunciare quanto accaduto. Naturalmente può specificare che, in mancanza di riscontro da parte dello stesso amministratore, si rivolgerà ad un legale. Per quanto mi illustra, e come riferito in premessa se ho ben inteso il suo caso, il

comportamento del suo amministratore condominiale non appare giustificabile.

Egregio dottor Antonio Moglia, Le scrivo perché sto ristrutturando autonomamente una porzione della mia abitazione per ricavare uno studio. In questa nuova stanza, e in un corridoio adiacente che risulta sempre piuttosto freddo in inverno, avrei la necessità di installare due termosifoni addizionali, collegandoli all'impianto di riscaldamento autonomo già esistente. Trattandosi di un ampliamento del sistema attuale e non di una sostituzione della caldaia, mi trovo in forte dubbio sulla possibilità di richiedere delle agevolazioni fiscali. Questo specifico intervento può essere inserito all'interno di qualche bonus, come il Bonus Casa per le ristrutturazioni, o rischio che venga considerato una spesa interamente a mio carico?

— ELENA PANZERI

Gentile Elena, i lavori che intende eseguire nella sua abitazione per ricavare uno studio e che consistono

nell'installazione di due termosifoni addizionali, collegandoli all'attuale impianto di riscaldamento, possono usufruire del Bonus Casa. Infatti, l'aggiunta o l'estensione dell'impianto di riscaldamento è normalmente considerato intervento di manutenzione straordinaria anche se non si provvede alla sostituzione della caldaia. E come noto gli interventi di manutenzione straordinaria usufruiscono dell'applicazione del Bonus Casa sulle singole abitazioni. Per non perdere l'agevolazione è opportuno verificare con il tecnico incaricato, se per i lavori sia necessaria una pratica edilizia (ad esempio CILA). Le ricordo poi che occorre effettuare i pagamenti con il bonifico parlante. Ed in ultimo è importante che si acquisisca a fine lavori la dichiarazione di conformità dell'impianto ai sensi del D.M. 37/2008. Nel 2026 la detrazione del Bonus Casa è del 50% per i lavori eseguiti sull'abitazione principale" e al 36% per quelli eseguiti su abitazioni diverse dalla principale. Per "abitazione principale" si intende quella nella quale la persona fisica che la possiede a titolo di proprietà o di altro diritto reale o i suoi familiari, vi dimorano abitualmente avendovi la residenza. Attenzione perché se non dovessero intervenire proroghe o modifiche le aliquote di detrazione diminuiranno dal 2027: al 36% per l'abitazione principale ed al 30% negli altri casi. La detrazione è esclusivamente computabile dalla propria Irpef personale in quote uguali in 10 anni successivi, attraverso la presentazione della dichiarazione dei redditi (Modello Unico o Modello 730).

Estinzione anticipata?



Gentile Dottor Moglia, mi rivolgo alla sua competenza per un dilemma di natura finanziaria. Cinque anni fa ho stipulato un mutuo venticinquennale a tasso fisso per l'acquisto della mia prima casa, con un piano di ammortamento definito "alla francese". Controllando l'ultimo estratto conto bancario e i dettagli delle rate pagate fino a oggi, ho notato con mia grande sorpresa che la stragrande maggioranza della mia rata mensile è ancora costituita da interessi, mentre la quota di capitale restituita è davvero minima. Avendo a disposizione una piccola somma di denaro, stavo valutando l'ipotesi di effettuare un'estinzione parziale anticipata del debito. Vorrei capire meglio come funziona questo meccanismo della quota interessi nel tempo e se, dal punto di vista economico, mi convenga procedere subito con il versamento oppure se l'ammortamento alla francese rende questa operazione poco vantaggiosa.

— ANDREA RIVA

Gentile Andrea, il fatto che dopo pochi anni dall'avvio del suo mutuo, ha soprattutto pagato interessi e poco capitale, è imputabile al meccanismo del suo finanziamento che ha un piano d'ammortamento definito "alla francese". Metodo che consiste nel mantenere una rata costante (immutata nel caso come il suo di tasso fisso), con quota d'interesse elevata all'inizio quando il debito residuo è ancora elevato. È solo con il passare dei mesi e il pagamento delle rate che il debito residuo cala, facendo diminuire la quota interessi a favore dell'aumento della quota

capitale. Questo meccanismo garantisce agli istituti di credito, che lo utilizzano prevalentemente, di incassare la maggior parte degli interessi nei primi anni del finanziamento. Per il mutuatario, il vantaggio principale è la certezza di poter contare su una rata fissa, che facilita la propria pianificazione finanziaria. Per darle un parametro di riferimento: per un mutuo di 25 anni, dopo i primi 10 anni, normalmente si sono già pagati i 2/3 degli interessi totali dovuti sul finanziamento. Venendo alla sua richiesta di comprendere se è corretto dopo 5 anni di mutuo estinguerlo parzialmente, con una somma di denaro liquido disponibile, il consiglio è quello di ragionare in termini numerici precisi. Confrontando quanto ricaverebbe dalla gestione finanziaria delle sue disponibilità liquide, con il costo degli oneri finanziari dovuti per lo stesso ammontare, sul mutuo. Anche facendosi coadiuvare dal personale della sua banca o da un professionista, simuli la rendita che avrebbe nell'investire la sua disponibilità in un titolo sicuro (ipotizzo BTP a 5 anni). E calcoli gli interessi passivi che dal piano d'ammortamento, sono dovuti sullo stesso importo della sua disponibilità. Quest'ultimo costo lo depuri della detrazione fiscale del 19% che viene riconosciuta sugli interessi passivi per l'acquisto di prima abitazione. Confronti i due risultati ottenuti, positivo e negativo e verifichi quale prevale e quindi quale è la soluzione numericamente più conveniente. Nella sua scelta finale possono, comunque influire anche altri elementi non oggettivi ma soggettivi, legati alle sue previsioni future d'investimento, alla sua capacità di risparmio e alla sua propensione a rimanere o meno esposto finanziariamente. In conclusione, effettui il conteggio che le ho consigliato quale base di riferimento per la scelta ponderata del suo problema.