

Rassegna stampa  
20-21-22 aprile 2024

  
CONFCOMMERIO  
**LECCO**  
Presenti, futuro

**22 aprile 2024**

# La Provincia di Lecco

LUNEDÌ 22 APRILE 2024 • EURO 1,50



FONDATA NEL 1988 • [www.laprovinciaunicatv.it](http://www.laprovinciaunicatv.it)

IMPRESA

## Casa, il mercato è vivace Ma gli affitti in difficoltà

Quello di Lecco e provincia è un contesto immobiliare che nonostante la flessione del 2023, resta vitale nelle compravendite, ma in calo sul comparto degli affitti

SERVIZI ALL'INTERNO




## La tua agenzia immobiliare in mani sicure

In FIMAA Lecco trovi i **servizi**, le **consulenze**, i **corsi**, la **modulistica** e il **supporto** che ti servono.

**Con noi, sei in mani sicure.**

 [www.fimaalecco.it](http://www.fimaalecco.it)

 0341.356911

LECCO  
  
F.I.M.A.A.



22 aprile 2024

8

Mercato casa

Il territorio lecchese

# «Pesa il costo del denaro Ma il mercato è vivace»

**I numeri.** A Lecco le compravendite hanno avuto una contrazione del 9%  
Matteo Zambaldo: «Con il calo dei tassi ci aspettiamo un trend positivo»

LECCO  
MARIA G. DELLA VECCHIA

Quello di Lecco e provincia è un mercato immobiliare che nonostante la flessione del 2023, dopo risultati straordinari nel 2022, resta vitale nelle compravendite e in forte difficoltà sul comparto degli affitti. Se ne è parlato nella sede di Confcommercio di piazza Garibaldi in occasione della presentazione del listino immobiliare 2024 curato da Fimaa Confcommercio Lecco in collaborazione con Fiaip Lecco, le due associazioni di categoria guidate rispettivamente da Matteo Zambaldo e Rossana Cariboni.

Ai lavori aperti da Zambaldo sono intervenuti Santino Taverna (presidente Fimaa Italia) che ha dato un quadro complessivo di mercato per centrare poi l'intervento sulla Direttiva europea "case green", Daniele Mammani (consulente legale di Fimaa Italia) intervenuto sulla responsabilità dei mediatori immobiliari nelle questioni di conformità edilizia nelle compravendite, Gianluca Quesitoni (direttore commerciale di Facile.it) che ha parlato del supporto al cliente nella scelta del mutuo.

## Protagonisti

Protagonisti dell'incontro sono stati anche i partner dell'iniziativa, patrocinata dall'Associazione libere professioni di Lecco e dalla Camera di commercio, con le rappresentanze degli Ordini professionali degli architetti, dei geometri e degli ingegneri. Fra le sponsorizzazioni anche



Matteo Zambaldo è il presidente della Fimaa di Lecco

quella di Ente Mutuo Regionale, Facile.it, Gestim, Abitare Brambilla, Ram e Securemme.

Il report di Fimaa Confcommercio presenta un quadro di mercato relativo al 2023 con prezzi senza particolari variazioni per le case di recente costruzione e per quelle usate e in aumento per gli immobili realizzati su nuove aree edificabili, mentre a perdere valore di mercato sono gli edifici in classe energivora elevata.

Un mercato immobiliare lecchese che in definitiva nel 2023 si è mantenuto su buoni livelli anche se in ribasso del 10% rispetto all'anno precedente, un calo dovuto soprattutto, spiegano gli immobiliari, all'aumen-

to dei tassi e dunque al venir meno di una quota di clientela che deve ricorrere al finanziamento bancario per comprare casa. Il territorio ha infatti totalizzato 3.941 compravendite contro le 4.376 del 2022, un dato che rimane tuttavia in aumento del 24,4% rispetto al periodo pre Covid del 2019 quando si erano registrate 3.168 compravendite.

A Lecco città le compravendite sono state 666 (-9,6% rispetto alle 737 del 2022), comunque in aumento rispetto a tutti i dati registrati dal 2011 (con l'esclusione appunto del 2022) e con un +29,5% rispetto al dato di riferimento del 2019 (quanto nel Comune capoluogo vennero effettuate 514 operazioni).

«L'andamento positivo delle compravendite - afferma Zambaldo in presentazione del listino 2024 - è legato principalmente alle nuove costruzioni e ai clienti alto-spendenti. I primi segnali del 2024 mostrano tassi in calo e inflazione sotto controllo: ciò potrebbe favorire un trend positivo per quanto concerne il ricorso ai mutui bancari e quindi una ripresa anche di quella fascia. La leva finanziaria - sottolinea - rimane fondamentale per gran parte delle famiglie: secondo le previsioni il mercato tenderà a normalizzarsi almeno per un paio di anni su tassi di interesse medi intorno al 2,5%».

## Andamento

Circa l'andamento di mercato delle diverse aree provinciali la zona Lago ha registrato un grande interesse in aggiunta al mercato di Lecco città. Per il resto, «se consideriamo il mercato non residenziale nel territorio lecchese nel 2023 le compravendite registrate sono rimaste sostanzialmente invariate: 1001 contro le 1.057 del 2022 (-5,3%)».

E sulla crisi degli affitti, «il mercato ha scontato una carenza di offerta di immobili e un aumento significativo dei prezzi di locazione». Fra le cause «anche l'incremento degli immobili per utilizzo turistico. La diffusione di numerose case vacanza ha sicuramente contribuito ad accrescere l'attrattività del territorio, ma nello stesso tempo ha tolto dal mercato una parte significativa di stock».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PROVINCIA  
LUNEDÌ 22 APRILE 2024

## I prezzi delle case a Lecco



**VALORI MEDI RILEVATI NELLA CITTÀ DI LECCO**

	Nuovo		Recente (< 10 anni)	
	min	max	min	max
Residenziale Zona A	3.400	4.200	2.800	3.200
Residenziale Zona B	3.100	3.700	2.600	3.000
Residenziale Zona C	2.900	3.500	2.300	2.700
Uffici	2.900	3.200	2.400	2.800
Negozi Zona A	2.500	6.000		
Negozi Zone B, C	1.500	3.500		
Box a corpo Zone A, B, C	20.000	60.000		

FONTE: Fimaa Lecco

## «Imprese dell'edilizia Tornano gli investimenti»


Il 2024 non sarà un anno di sorprese nella variazione dei prezzi del settore immobiliare a destinazione industriale. Ma per i risultati di mercato nel 2024 a Lecco è attesa una «crescita esponenziale».

Lo afferma in sintesi la nuova edizione del listino immobiliare 2024 di Fimaa Confcommercio Lecco realizzato in collaborazione con Fiaip, che aggiorna anche la fotografia del mercato immobiliare che riguarda terre-

ni e capannoni per utilizzo produttivo.

Per il settore il 2023 in senso immobiliare non è stato lineare, ma ha mostrato, spiegano gli immobiliari di Fimaa Confcommercio Lecco, «seppure con luci e ombre un andamento lievemente in crescita». Al pari di quanto registrato nel 2022, la dinamicità degli investitori si è scontrata con l'incertezza derivante dall'aumento «dei costi delle materie prime e dei beni

LA PROVINCIA  
LUNEDÌ 22 APRILE 2024



	Recente (< 10 anni)		Recente (< 10 anni)	
	min	max	min	max
	2.200	2.800	1.450	2.100
	2.000	2.500	1.100	1.900
	1.800	2.200	1.000	1.700
	1.750	2.100	1.100	1.600

La quotazione è determinata dalla posizione commerciale, a prescindere dal periodo di costruzione dello stabile.

energetici legato agli eventi bellici, ormai a livello mondiale, nonché dall'esponenziale innalzamento dei tassi d'interesse dettato dalle politiche monetarie della Bce».

Dinamiche che hanno creato un impatto ulteriore in aggiunta alla saturazione di mercato, oltre che alla scarsità di aree edificabili e all'incremento dei costi di costruzione spinti anche dall'incremento dei costi dei materiali per l'edilizia alterati anche dalle risorse messe a disposizione col Superbonus e mai rientrati in modo significativo. Un quadro che, spiega il rapporto annuale di Fimaa Lecco, «spinge sempre più gli imprenditori a

prediligere soluzioni usate in buono stato oltre che soluzioni temporanee in affitto».

Per quanto riguarda le previsioni di mercato sull'anno in corso, «seppure con un iniziale rallentamento dovrebbero far registrare una crescita esponenziale, complice la probabile flessione dei tassi d'interesse nonché la vivacità del mercato manifatturiero in costante aumento. Alcune imprese costruttrici storiche del nostro territorio stanno tornando a investire in nuovi progetti, seppure nelle poche aree industriali rimaste, con nuovi immobili con superfici adatte a soddisfare una pluralità di richieste». **M. Del.**

22 aprile 2024

9

# «La direttiva case green Difficile avere le risorse»

**Gli scenari.** Le valutazioni di Santino Taverna, presidente di Fimaa Italia  
«È inevitabile che gli edifici in classe G subiranno pesanti deprezzamenti»

LECCO

«Rendere disponibili i valori immobiliari non è utile solo agli operatori, ma anche alle persone» che partecipano al mercato del settore.

Lo ha affermato Santino Taverna, presidente di Fimaa Italia, intervenuto alla rilevazione prezzi del mercato immobiliare su Lecco e Provincia organizzata da Fimaa Lecco che in Confcommercio Lecco rappresenta gli agenti immobiliari del territorio. Taverna ha sottolineato l'incidenza che il contesto generale ha anche sul mercato immobiliare, a partire dalla minor disponibilità di spesa delle famiglie a causa di inflazione e aumento dei tassi di interesse.

«Dal 2021 al 2023 - ha affermato Taverna - si è registrato un calo di potere d'acquisto per un importo medio di 17mila euro per famiglia, così come i tassi d'interesse nel corso del 2023 hanno segnato, secondo l'Osservatorio di Nomisma, un -13% di erogazione di mutui e l'8% di richieste di acquisto di immobili che poi sono orientate sulla locazione, con relativo aumento dei canoni. Non giova alla disciplina locativa, purtroppo poco incline alla tutela dei locatori soprattutto nei casi di morosità data la difficoltà di tornare in possesso del proprio immobile. Anche da ciò deriva una difficoltà di trovare possibilità di affitto per famiglie e studenti. Quando le istituzioni dicono che la categoria dovrebbe aiutare a reperire unità da veicolare sul mercato forse qualche riflessione andrebbe fatta su una disciplina



Santino Taverna, presidente di Fimaa Italia

che andrebbe rimodernata». Un «risultato positivo - ha aggiunto Taverna - sta nella decisione del Governo sulla riduzione del cuneo contributivo e la revisione delle aliquote Irpef».

## Centrale

Tema centrale nell'intervento di Taverna è stato quello sulla direttiva europea casa green in funzione del taglio di emissioni del 16% entro il 2030, del 22% entro il 2035 fino all'impatto zero nel 2050. Un tema sensibile per un patrimonio immobiliare italiano in cui buona parte delle abitazioni sono state costruite prima del 1976, in assenza di normative ambientali.

Proposta dalla Commissione

europea a fine 2021, la direttiva è stata approvata a maggioranza il 12 marzo dal Parlamento europeo e ha ottenuto approvazione formale del Consiglio europeo il 12 aprile con voto contrario di Italia e Ungheria. A preoccupare è soprattutto l'assenza di finanziamenti da parte europea.

Taverna in proposito ha riassunto i benefici per la collettività in termini di riduzione dell'inquinamento, calo dei costi di gestione della casa e rivalutazione commerciale degli immobili, «che se continuano a rimanere in classe G continueranno ad essere deprezzati». Dopo aver ricordato le riqualificazioni iniziate nel 2020 col Superbonus Taverna ha ricordato che i dati

Istat secondo cui l'Italia ha 31 milioni di immobili residenziali di cui 24 stabilmente abitati e di cui la metà, secondo Enea, sarebbe riqualificata.

## Ossigeno

Al 31 marzo scorso 494.406 sono stati riqualificati col Superbonus, con una spesa per lo Stato di 122 miliardi: «Se pensiamo ai 12 milioni di unità da riqualificare arriviamo a una spesa di 3mila miliardi che ricadrà sulla collettività. Resta il fatto che il Superbonus ha dato ossigeno all'economia dopo due anni di pandemia, anche però palesando aspetti di iniquità sociale e ciò implica risposte più politiche che economiche. Ma noi possiamo sensibilizzare la collettività sull'efficienza energetica».

Il mercato cambia ed è anche necessario per gli operatori «competere per erogare servizi di qualità per consentire quel consenso che serve alla categoria e permetterle quell'autorevolezza necessaria nel rapporto con le istituzioni» in una professione, quella del mediatore immobiliare, che «nel tempo ha dovuto allargare il proprio raggio d'azione» per adeguarsi rapidamente alle evoluzioni del mercato e dotarsi di nuove competenze attraverso architetti, ingegneri e altri soggetti della filiera per verifiche e sanatorie «di cui il nostro comparto ha necessità anche per la superficialità delle amministrazioni locali». **M. Del.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**LA PROVINCIA**  
LUNEDÌ 22 APRILE 2024

### I prezzi delle case in provincia

**ABBADIA LARIANA**

	Nuovo		Recente	
	min	max	min	max
Residenziale	2.900,00	3.200,00	2.000,00	2.500,00
Residenziale lago	3.500,00	4.000,00	2.600,00	2.800,00
Uffici	2.000,00	2.200,00	1.600,00	1.900,00
Negozi	2.300,00	2.800,00	1.600,00	1.800,00
Box a corpo	18.000,00	28.000,00		

**BARZIO**

	Nuovo		Recente	
	min	max	min	max
Residenziale	2.400,00	2.700,00	1.600,00	2.000,00
Uffici	-	-	-	-
Negozi	-	-	1.400,00	1.500,00
Box a corpo	12.000,00	20.000,00		

**BOSISIO PARINI**

	Nuovo		Recente	
	min	max	min	max
Residenziale	2.200,00	2.500,00	1.500,00	1.800,00
Uffici	-	-	-	-
Negozi	-	-	-	-
Box a corpo	x	x		

**CALOLZIOCORTE ALTA**

	Nuovo		Recente	
	min	max	min	max
Residenziale	2.300,00	2.700,00	1.400,00	1.600,00
Uffici	-	-	-	-
Negozi	-	-	-	-
Box a corpo	15.000,00	18.000,00		

**CALOLZIOCORTE BASSA - CENTRO**

	Nuovo		Recente	
	min	max	min	max
Residenziale	2.600,00	2.900,00	1.600,00	1.800,00
Uffici	2.300,00	2.800,00	1.500,00	1.900,00
Negozi	2.000,00	2.200,00	1.600,00	1.900,00
Box a corpo	14.000,00	20.000,00		

FONTE: Fimaa Lecco

## Cresce il valore del nuovo Apprezzamento dell'8%

Il mercato residenziale nel corso del 2023 ha attraversato una fase di transizione, ma l'opinione generale degli operatori sull'ultimo quadrimestre, mette in luce un miglioramento. I dati forniti dall'Agenzia delle Entrate evidenziano che nei primi nove mesi dello scorso anno le vendite sono calate dell'11,8% ma, stando alle rilevazioni degli associati Fimaa Italia, il divario nell'arco dell'intero anno si ri-

durà al 10,6%. I prezzi delle abitazioni in generale registrano un aumento dell'1,8%, grazie soprattutto alla spinta degli immobili nuovi, che a ottobre 2023, secondo l'Istat, hanno registrato un +8%. Chi cerca casa presta sempre più attenzione a unità immobiliari efficientate energeticamente per un risparmio sui costi di gestione. L'elaborazione dall'Ufficio Fimaa-Confcommercio su dati Istat dimostra che

**LA PROVINCIA**  
LUNEDÌ 22 APRILE 2024

### MERATE CENTRO

	Nuovo		Recente	
	min	max	min	max
Residenziale	2.600,00	2.900,00	1.800,00	2.000,00
Uffici	2.200,00	2.400,00	1.600,00	1.700,00
Negozi	2.300,00	2.400,00	1.600,00	1.800,00
Box a corpo	15.000,00	25.000,00		

### MERATE ALTA

	Nuovo		Recente	
	min	max	min	max
Residenziale	2.600,00	2.900,00	1.800,00	2.000,00
Uffici	-	-	-	-
Negozi	-	-	-	-
Box a corpo	10.000,00	20.000,00		

### MERATE BASSA

	Nuovo		Recente	
	min	max	min	max
Residenziale	2.600,00	2.900,00	1.500,00	1.700,00
Uffici	-	-	-	-
Negozi	-	-	-	-
Box a corpo	10.000,00	20.000,00		

### VALMADRERA

	Nuovo		Recente	
	min	max	min	max
Residenziale	2.600,00	3.000,00	1.800,00	2.400,00
Valmadrera				
Residenziale Lago	3.000,00	3.300,00	2.200,00	2.500,00
Uffici	-	-	-	-
Negozi	2.300,00	2.700,00	1.400,00	1.600,00
Box a corpo	x	x		

Withub

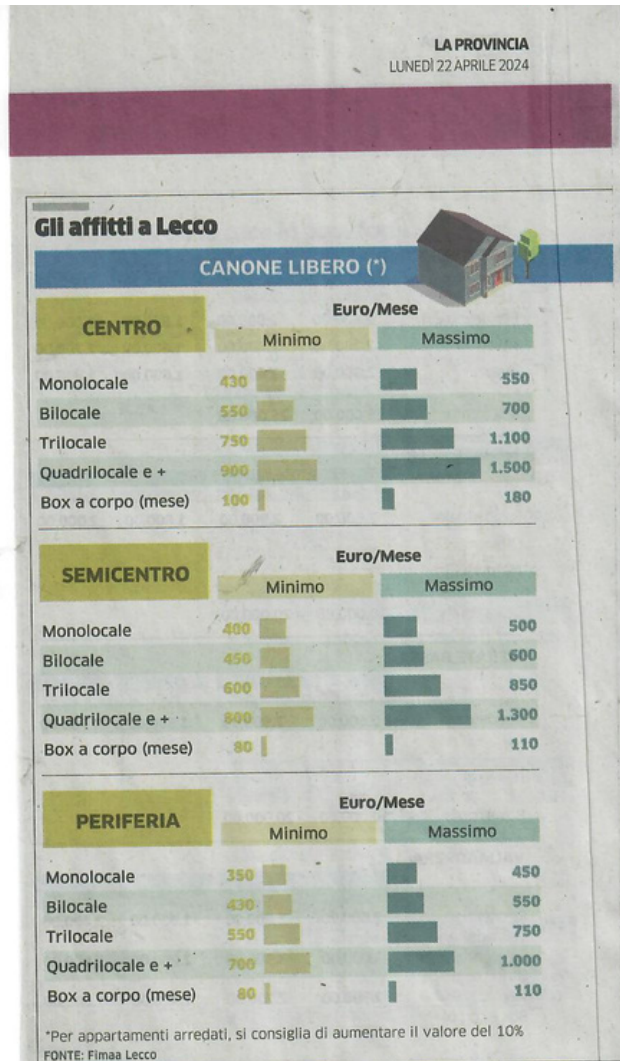
dal 2010 le abitazioni nuove hanno accresciuto il loro valore del 22,6% al lordo dell'inflazione. Nonostante il forte aumento della domanda, tuttavia, risulta dimezzata la percentuale delle case nuove vendute rispetto al totale, per una carenza di offerta (17,7% nel 2023 contro il 34,8% del 2010).

Secondo gli operatori Fimaa, tra i fattori che trainano il mercato ci sono i canoni di locazione alti e la forte richiesta di abitazioni in locazione che spingono molti piccoli e medi investitori a puntare sull'acquisto di abitazioni da mettere a reddito (58,4%). I grandi investitori cercano invece im-

mobili da mettere a reddito nelle prime location urbane o turistiche (6%). A frenare gli scambi, invece, ci sono gli alti costi di ristrutturazione (segnalati dal 44,7% degli operatori), il timore per la congiuntura economica (36,1%) e l'alto tasso di inflazione (22,9%).

Il mercato delle locazioni invece registra un aumento dei canoni del 5%, con i contratti transitori che beneficiano dell'aumento maggiore (6,7%), mentre quelli concordati crescono del 2,4%. Il canone medio, secondo le elaborazioni dell'ufficio studi Fimaa Italia su dati dell'Agenzia delle Entrate, è di 532 euro mensili.

# 22 aprile 2024

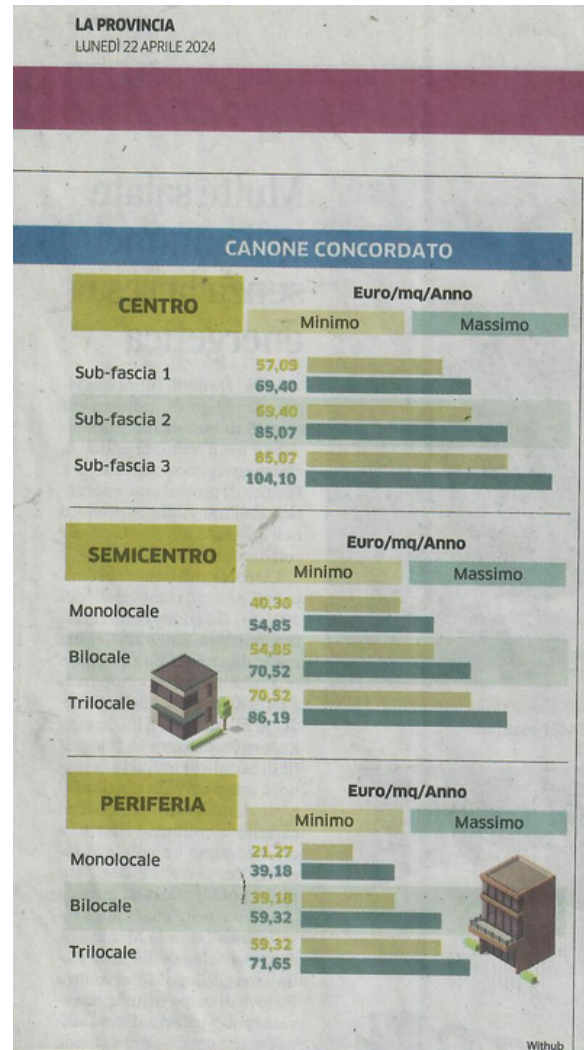


## Dopo il picco di novembre il progressivo calo dei tassi

Dopo due anni di aumenti costanti, i tassi di interesse sui mutui iniziano a scendere. Rispetto al record toccato a novembre scorso, con i tassi sopra il 4,9%, oggi si assiste a una generalizzata inversione di tendenza che interessa sia i tassi fissi che quelli variabili. Secondo l'ultimo rapporto dell'Abi, a marzo 2024 si confermano e rafforzano i segnali di diminuzione dei tassi di mercato: il tasso

medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è diminuito al 3,79%, rispetto al 3,89% di febbraio 2024 e rispetto al 4,42% di dicembre 2023.

Gli italiani sono tornati a pianificare l'acquisto della casa: il numero di persone interessate a comprare è infatti cresciuto in un anno del 13,8%, spinte sia dall'andamento del mercato delle locazioni sia dal calo del tasso di



interesse sui mutui. Questa la fotografia scattata a febbraio 2024 dall'Ufficio studi di Fimaa, la Federazione italiana mediatori agenti d'affari aderente a Confcommercio, nella consueta indagine sul mercato immobiliare residenziale. Una serie di fattori, ripresi anche dall'Istat nel report di gennaio sulla Fiducia di Consumatori e Imprese, confermano, in particolare, che la diminuzione dei tassi di interesse sui mutui restituiscono linfa alla fiducia dei consumatori.

La Banca centrale europea nell'ultimo consiglio direttivo ha lasciato i tassi fermi ai mas-

simi storici, ma ha stertato verso il primo taglio che, salvo sorprese, arriverà nella prossima riunione prevista il 6 giugno. La quinta pausa dopo il ciclo di dieci rialzi consecutivi cominciato a luglio 2022 lascia il tasso sui rifinanziamenti principali fermo al 4,5%, quello sui depositi al 4%, e quello sui prestiti marginali al 4,75%. Dopo mesi di attesa, i toni della comunicazione cambiano e per la prima volta il Consiglio direttivo mette nero su bianco che a breve «sarebbe opportuno ridurre l'attuale livello di restrizione della politica monetaria».