

COMO IL TERRITORIO E LA STORIA

IL TERRITORIO

Il lago di Como è un lago lombardo di origine glaciale, appartenente alle province di Como e Lecco. Con i suoi 416 metri di profondità (nei pressi di Argegno) è uno dei laghi più profondi d'Europa. È il terzo lago più grande d'Italia, dopo, rispettivamente, il lago di Garda ed il lago Maggiore. Ha una forma caratteristica a "Y" rovesciata.

Il lago di Como è composto da tre differenti parti: a sinistra il ramo di Como, a destra il ramo di Lecco e a nord il ramo di Colico. Il lago di Como è detto anche Lario, nome che aveva nel passato. I rami di Lecco e Como delimitano due lati del Triangolo Lariano.

A sua volta il ramo di Como è diviso in tre distinti bacini: il primo bacino è delimitato dalla città di Como e dai paesi di Moltrasio e Torno, da lì parte il secondo bacino che termina tra la frazione Torriggia nel comune di Laglio e la frazione Careno nel comune di Nesso, qui inizia il terzo bacino che giunge fino alla punta del Balbianello e la nota località di Bellagio.

Proprio nel terzo bacino è posizionata l'Isola Comacina, l'unica del Lario nella quale sono stati trovati insediamenti risalenti fino all'epoca romana. Nei pressi dell'isola si tiene ogni ultimo fine settimana di giugno la Sagra di San Giovanni.

L'Isola Comacina si trova di fronte a un golfo che prende il nome di origine dialettale di Zoca de l'oli perché si produce un olio di buona qualità, ma di limitata quantità anche grazie al suo clima mediterraneo.

Poco a nord-est dell'isola si incunea nel lago il dosso di Lavedo, che culmina nella già citata punta del Balbianello dove sorge l'omonima Villa che fa parte del patrimonio del FAI (Fondo per l'ambiente italiano) e dove è stato girato parte di un episodio del ciclo cinematografico di Guerre stellari. Il sopracitato dosso forma nella sua parte superiore in corrispondenza del paese di Lenno il Golfo di Venere.

Risalendo la sponda occidentale, si incontra il paese di Dongo luogo della cattura nel 1945 di Benito Mussolini; non lontano da lì e dalla costa, vi è la località di Giulino di Mezzegra dove avvenne la sua esecuzione (una piccola croce ricorda il fatto).

Sulla sponda orientale del ramo di Colico è presente un piccolo golfo incavato da sembrare uno specchio d'acqua a sè che viene chiamato Laghetto di Piona, chiuso dal promontorio dove sorge l'omonima abbazia cistercense.

Il lago di Como copre una superficie di 146 km², ha una larghezza massima di 4,3 km ed una lunghezza massima di 46 km. Il suo perimetro misura 185 km che lo pone in prima posizione tra i laghi italiani. Ha un'altitudine media di 199 m s.l.m..

Il fiume Adda è il principale immissario (vicino a Colico) e l'unico emissario (a Lecco). Altri immissari sono il Mera, il Varrone, il Pioverna, il Fiumelatte (il più corto fiume italiano), il Liro, il Telo ed il Breggia.

Le sue sponde sono famose (Alessandro Manzoni ha ambientato i Promessi sposi in questi luoghi) e attirano molti turisti.

ALTO LARIO

La parte settentrionale del Lago di Como, conosciuta con il nome di Alto Lario, è un'area ricca di Monti e di Monti, dalle bellezze paesaggistiche incontaminate, che danno alla zona una precisa identità distinguendola dalle altre terre comasche.

Terra di antiche usanze ha saputo sfruttare al meglio la vicinanza con la Svizzera e con i paesi del Nord Europa diventando meta di turisti amanti degli Monti acquatici e montani. L'alto Lario offre occasioni di svago e di arricchimento per tutti i gusti e tutte le esigenze.

Da Menaggio verso nord, il paesaggio del Lago di Como da idilliaco si restringe e si fa più selvaggio, per poi, come d'incanto, riaprirsi in un ampio giro d'acque alle quali fan da sfondo una cornice di monti e valli alpine.

Ecco affacciarsi sulle sponde variamente allungate o ricurve nelle acque le borgate di Dongo, di Gravedona, di Domaso, di Gera Lario e di Sorico. Di contro, sulla sponda opposta, il paese di Colico, adagiato sulle falde dell'imponente Monte Legnone il quale, con le sue roccaforti rocciose, forma un golfo Montile: la baia di Piona.

L'alto lago di Como è diventato la meta preferita di un turismo internazionale dinamico e sede di rinomate scuole delle diverse discipline nautiche, dal windsurf al kitesurf, dalla vela al catamarano, dalla canoa allo sci nautico.

BELLAGIO

Il centro del lago si chiama Bellagio. Adagiato sulla punta del promontorio che separa i due rami del lago di Como, questo paese è circondato dall'azzurro delle acque e dal verde dei boschi, ornato dai splendidi giardini fioriti. Sulle rive crescono cipressi e pini; sui declivi soleggiati la vite e l'ulivo; sui monti castagni, faggi, noci e conifere.

Il calendario delle fioriture comprende: narcisi e mughetti a marzo; eccezionali e coloratissime azalee, rododendri e camelie in aprile e maggio; rose, oleandri ed ortensie decorano Bellagio da giugno a settembre; profumatissime olea fragrans ed osmatus a settembre.

Da segnalare l'incantevole e varia tavolozza di colori autunnali nei giardini e nei parchi di Bellagio alla fine di settembre e in ottobre. Il centro turistico occupa la parte estrema del promontorio, mentre le numerose frazioni sono disseminate sia lungo le rive del lago che sulle pendici collinari. Se volete sperimentare un viaggio fuori dal tempo, visitate Villa Serbelloni o Villa Melzi e perdetevi nei loro parchi, ammirando le azalee e i sentieri che seroeggiano nel verde, sperimentando infine suggestivi scorci sul lago.

MENAGGIO

Il Comune di Menaggio è situato nella parte centrale del Lago di Como, uno dei più suggestivi laghi delle Prealpi. Posto sulla riva occidentale del lago, proprio alla confluenza della strada per il Lago di Lugano, ne fa un centro importante e animato.

Già nel primo '800 fu scoperto dai primi villeggianti, a quel periodo risalgono i grandi alberghi e le lussuose ville. Grazie alla sua posizione centrale, fra lago e montagne, è un ideale punto di partenza per qualsiasi tipo di escursione. Menaggio vanta oltre ad un fantastico campo da golf di 18 buche, un centro sportivo e un grande lido con piscina. Il paese è urbanisticamente costituito da un centro e da tre frazioni, Croce, Loveno e Nobiallo, e conta circa 3300 abitanti. Nel centro storico non mancano eredità artistiche importanti. Fiore all'occhiello di Menaggio è il suo lungolago che offre una vista unica del centro lago.

ISOLA COMACINA

L'isola, forziere ancora poco esplorato di un medioevo turbolento e avventuroso, si trova nell'insenatura della costa occidentale del ramo comasco del lago di Como che si incurva fra Argegno e la penisola di Lavedo. Gli studiosi la chiamano "Pompei del Lario" ed è considerata una delle più importanti aree archeologiche della Lombardia.

L'Isola Comacina, che è l'unica isola del lago, era abitata fin da epoca remota, e fu la sede di numerose battaglie medievali. Visitare l'Isola Comacina non significa solo scoprirne la storia, le bellezze naturali ma anche gustare i profumi ed i sapori che la sua cucina sa offrire. Una sosta alla Locanda dell'Isola, che propone un menù unico e tipico dell'Isola Comacina, è quindi molto consigliata.

LA STORIA

La storia di Como è certamente antica e le sue origini ci rimandano alla cultura di Golasecca, ovvero alla civiltà sviluppatasi nell'età del bronzo nella pianura padana, ed in seguito alla popolazione degli Orobi che furono probabilmente i primi a fermarsi in modo stabile sulle rive del lago. Nel 196 a.C. Como venne poi conquistata dai Romani, guidati dal console Claudio Marcello, per divenire in breve tempo un'importante città dell'Impero, ottenendo prima la cittadinanza romana da Giulio Cesare ed in seguito il riconoscimento di capoluogo. Con il crollo dell'Impero Como visse un destino simile a quello di tante altre città invase e distrutte: i Goti e Longobardi si confrontarono nell'incantevole città lacustre, la quale dovette anche subire l'assedio da parte della vicina Milano, culminato con l'incendio del 1127 che la distrusse inducendo alla fuga i superstiti. Per la ricostruzione di Como bisogna attendere l'intervento di Federico Barbarossa, il quale provvide anche a circondarla con possenti mura, efficaci contro le minacce esterne, ma inermi verso le lotti intestine fra le famiglie guelfe e ghibelline che si scontrarono aspramente fino all'affermazione dei guelfi Vitani agli inizi del Trecento. Le mire dei milanesi continuarono però ad accompagnare la storia di Como che nel Quattrocento entrò stabilmente nella sfera d'influenza dei Visconti, al di là di una fugace Repubblica di

Sant'Abbondio autoproclamata dai comaschi tra il 1447 e spentasi nel 1450 con la sottomissione al duca di Milano Francesco Sforza. Il destino di Como seguì così quello di Milano: nel 1535 venne occupata dagli Spagnoli e nel 1815 venne annessa al Regno Lombardo-Veneto contro il quale si sollevò nel 1848 per poi essere liberata da Giuseppe Garibaldi nel 1859.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE A COMO

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Acquanera, Albate, Borghi, Breccia, Camerlata, Camnago Volta, Como Centro, Lora, Monte Olimpino, Muggiò, Piazza Volta, Ponte Chiasso, Rebbio, Sagnino, Tavernola, Via Innocenzo XI, Viale Varese, Villa Olmo.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Como Centro con oltre 1.749 annunci tra affitto e vendita.

E' una città importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 17% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 6.576 annunci immobiliari, di cui 4.535 in vendita e 2.041 in affitto, con un indice complessivo di 79 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.550 €/m²) è di circa il 10% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.300 €/m² ed è anche di circa il 22% superiore alla quotazione media provinciale (2.100 €/m²).

La quotazione dei singoli appartamenti a Como è estremamente disomogenea e nella maggioranza dei casi i prezzi sono molto lontani dai valori medi in città, risultando inferiori a 1.950 €/m² o superiori a 3.200 €/m². Como ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 2.550 €/m², quindi circa il 40% in meno rispetto ai prezzi medi a Viareggio (LU) e circa il 184% in più rispetto ai prezzi medi a Mazara del Vallo (TP), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 50.000 e 100.000 abitanti. In città le quotazioni immobiliari più economiche per gli appartamenti sono relative alla zona Muggiò (1.650 €/m²), mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Prudeniziana (3.250 €/m²).

TABELLA RIEPILOGATIVA PREZZO AL MQ

zona	prezzo mq	% annunci	mappa
Acquanera	€ 1.850	<1%	mappa
Albate	€ 1.850	3%	mappa
Borghi	€ 2.650	9%	mappa
Breccia	€ 2.050	1%	mappa
Camerlata	€ 2.100	5%	mappa
Camnago Volta	€ 2.200	1%	mappa
Caserme	€ 2.500	<1%	mappa
Civiglio	€ 2.450	<1%	mappa
Como Centro	€ 3.100	26%	mappa
Garzola	€ 2.950	<1%	mappa
Lora	€ 2.300	2%	mappa
Monte Olimpino	€ 2.200	2%	mappa
Muggiò	€ 1.650	<1%	mappa
Piazza Volta	€ 3.200	<1%	mappa
Ponte Chiasso	€ 1.900	1%	mappa
Prestino	€ 2.150	<1%	mappa
Prudeniziana	€ 3.250	<1%	mappa

zona	prezzo mq	% annunci	mappa
Rebbio	€ 2.000	1%	mappa
Sagnino	€ 1.950	2%	mappa
Salita dei Cappuccini	€ 2.500	<1%	mappa
Tavernola	€ 2.850	1%	mappa
Valduce	€ 3.000	<1%	mappa
Via Innocenzo XI	€ 3.050	<1%	mappa
Via Mentana	€ 2.900	<1%	mappa
Via Milano	€ 2.850	<1%	mappa
Viale Varese	€ 3.100	<1%	mappa
Villa Olmo	€ 3.100	<1%	mappa

DINAMICA DEI PREZZI A COMO

QUOTAZIONI PER TIPOLOGIA

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Como mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in debole aumento (+1,01%). La minima crescita delle quotazioni rilevata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo. Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Como, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da ville: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 4% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da bifamiliari: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 12% negli ultimi 3 mesi.

TABELLA QUOTAZIONI

tipologia	prezzo mq	affitto mq	var % 3 mesi
appartamento	€ 2.550	€ 9,8 mese	+2,29%
bifamiliare	€ 2.150	-	-12,24%
bivano	€ 2.300	€ 10,2 mese	-2,22%
casa indipendente	€ 2.600	€ 10 mese	+3,41%
mansarda	€ 2.700	€ 10,8 mese	-5,16%
monocale	€ 2.200	€ 12,3 mese	-2,91%
quadrivano	€ 2.800	€ 8,5 mese	-2,28%
trivano	€ 2.350	€ 9 mese	+0,97%
ufficio	€ 2.300	€ 10,5 mese	-2,31%
villa	€ 2.800	€ 9,4 mese	+4,56%
villetta a schiera	€ 2.100	-	+0,36%

OSSERVATORIO IMMOBILIARE A BELLAGIO

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: San Giovanni. In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **San Giovanni** con oltre 999 annunci tra affitto e vendita.

Solamente circa il 4% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 1.666 annunci immobiliari, di cui 1.328 in vendita e 338 in affitto, con un indice complessivo di 551 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.450 €/m²) è di circa il 6% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.300 €/m² ed è anche di circa il 17% superiore alla quotazione media provinciale (2.100 €/m²). I prezzi a Bellagio sono diversificati e il valore degli appartamenti in vendita è tale che in circa il 50% dei casi è compreso tra 2.100 €/m² e 2.800 €/m².

Bellagio ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 2.450 €/m², quindi circa il 82% in meno rispetto ai prezzi medi a Cortina d'Ampezzo (BL) e circa il 504% in più rispetto ai prezzi medi a Bisaccia (AV), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città più piccole, con meno di 10.000 abitanti.

TABELLA RIEPILOGATIVA PREZZO MQ

ZONA	PREZZO MQ	% ANNUNCI	MAPPA
SAN GIOVANNI	€ 2.800	59%	MAPPA

DINAMICA DEI PREZZI A BELLAGIO QUOTAZIONI PER IMMOBILE

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Bellagio mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in deciso aumento (+4,73%). Il significativo aumento dei prezzi rilevato non è del tutto evidente ed è poco omogeneo nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Bellagio, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **case indipendenti**: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 10% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **monolocali**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 5% negli ultimi 3 mesi.

TABELLA QUOTAZIONI

TIPOLOGIA	PREZZO MQ	AFFITTO MQ	VAR % 3 MESI
APPARTAMENTO	€ 2.450	€ 9,4 MESE	+5,16%
BIVANO	€ 2.400	€ 9,4 MESE	+5,62%
CASA INDIPENDENTE	€ 2.550	-	+10,90%
MANSARDA	€ 3.000	-	-
MONOLOCALE	€ 2.350	-	-5,74%
QUADRIVANO	€ 2.500	-	+3,04%
TRIVANO	€ 2.500	€ 8,2 MESE	+3,18%
UFFICIO	€ 2.200	€ 21,6 MESE	-2,32%
VILLA	€ 2.850	-	+10,63%

OSSERVATORIO IMMOBILIARE A MENAGGIO

Solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 344 annunci immobiliari, di cui 308 in vendita e 36 in affitto, con un indice complessivo di 105 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (3.950 €/m²) è di circa il 68% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.300 €/m² ed è anche di circa il 86% superiore alla quotazione media provinciale (2.100 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 80). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

Il prezzo degli appartamenti a Menaggio non è per nulla uniforme e in molti casi le quotazioni sono inferiori a 3.000 €/m² o superiori a 4.850 €/m².

Menaggio ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 3.950 €/m², quindi circa il 72% in meno rispetto ai prezzi medi a Cortina d'Ampezzo (BL) e circa il 858% in più rispetto ai prezzi medi a Bisaccia (AV), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città più piccole, con meno di 10.000 abitanti.

TABELLA RIEPILOGATIVA PREZZO MQ

zona	prezzo mq	% annunci	mappa
Croce	€ 4.150	7%	mappa

DINAMICA DEI PREZZI A MENAGGIO QUOTAZIONI IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Menaggio mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono sostanzialmente invariati (+0,15%). La sostanziale stabilità dei prezzi riscontrata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Menaggio, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **appartamenti**: le quotazioni mostrano un incremento di circa l'1% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **villa**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 3% negli ultimi 3 mesi.

TABELLA QUOTAZIONI

tipologia	prezzo mq	affitto mq	var % 3 mesi
<u>appartamento</u>	€ 3.950	€ 8,6 mese	+1,65%
<u>villa</u>	€ 4.600	-	-3,08%