

Turistico Dopo il crollo post crisi, è in ripresa il mercato delle case tra colli e vigneti, molto ambite anche dagli stranieri

CAMPAGNE DI PREGIO

di **Tancredi Cerne**

Tra mare e montagna, torna di moda anche la seconda casa in campagna. Negli ultimi cinque anni le dimore di pregio del Veneto o delle colline toscane, quelle tra gli oliveti pugliesi o tra le vigne delle Langhe, hanno ridestato l'interesse dei compratori. Tanto che il numero di compravendite è più che raddoppiato rispetto ai valori registrati nel 2015. A fare da traino al mercato hanno contribuito diversi fattori: dai prezzi più convenienti rispetto al periodo pre-crisi (con sconti medi attorno al 17%), al forte marketing territoriale generato dai numerosi acquisti di personaggi famosi. Sting e Paul Smith si sono fatti sedurre dal fascino dei casolari della Toscana; George Lucas ha acquistato una tenuta immersa tra le colline umbre mentre Madonna, Francis Ford Coppola e Meryl Streep hanno optato per una masseria in Salento. Ma si tratta soltanto di alcuni dei moltissimi esempi di star internazionali che hanno optato per questo genere di investimento. «La casa di lusso in campagna, sia essa una villa ottocentesca come un casolare rurale, sta diventando sempre più di moda tra gli investitori particolarmente abbienti alla ricerca di un posto dove andare a trascorre week-end o intere settimane, soprattutto in primavera o in autunno, lontano dalla folla e dal frastuono del mare o della montagna», spiega Alessandro Ghisolfi, responsabile del Centro Studi di Abitare Co. A destare l'interesse sono soprattutto le abitazioni nuove o ristrutturate con una attenzione quasi maniacale ai materiali utilizzati nel pieno rispetto della tradizione. Ma quando costa acquistare oggi una seconda casa di pregio in campagna?

I prezzi variano sensibilmente da zona a zona ma possono arrivare a sfiorare, in alcuni punti del Paese, valori prossimi a quelli registrati nei centri città delle grandi metropoli italiane. È questo il caso, per esempio, di alcune località del Chianti in Toscana, o della Sicilia, dove è facile imbattersi in casali e ville storiche da più di 8 mila euro a metro quadro. Più contenuti, invece, i prezzi nel resto d'Italia. Per una abitazione di pregio nel cuore dell'Umbria, per esempio, bisogna mettere in conto poco meno di 5 mila euro a metro quadro. Così come in Piemonte, Lombardia e Puglia. Mentre nelle Marche e in Abruzzo si possono trovare soluzioni di pregio anche per meno di 4 mila euro al metro quadrato. L'importante è che rispondano ad alcuni requisiti essenziali richiesti dalla clientela. Innanzitutto si deve trattare di immobili di grandi dimensioni (non inferiori di solito ai 200 mq), dotati di un grande appezzamento di terreno (a volte anche coltivato a vigneti o uliveti) e provviste di servizi accessori come piscina, jacuzzi, campo da tennis, da calcetto, rimessa per le auto e dependance dove poter ospitare amici e parenti mantenendo la totale riservatezza. «Guardando le abitazioni sul mercato, la prossimità con un centro abitato costituisce un elemento essenziale nella scelta da parte degli investitori», continua Ghisolfi. «Quando la casa si trova a più di 25 chilometri da un paese con negozi, farmacie e servizi medici, il prezzo ne risente in misura anche del 20%. Il valore sale, invece, se la distanza dal capoluogo principale rientra nello spazio di mezz'ora di automobile». Secondo l'esperto di Abitare Co, la regione italiana

che in questo momento presenta il maggior numero di immobili in vendita è la Toscana con oltre il 25% delle case di campagna di pregio localizzate in questa regione. Seguono, a distanza, Sicilia, Puglia, Veneto, Marche, Abruzzo, Piemonte e Umbria, mentre Molise, Calabria e Basilicata chiudono la classifica, con il minor numero di presenze di casali o ville di pregio sul loro territorio. «Dal punto di vista della domanda, le regioni che attirano di più i potenziali acquirenti, sia italiani che stranieri, sono Puglia, Toscana e Lombardia, soprattutto nella zona del Franciacorta e dell'Oltrepò Pavese», aggiunge Ghisolfi, secondo cui un buon interesse si riscontra anche per la Sicilia e per il Veneto. Quanto all'identikit dell'acquirente, secondo l'analisi di Abitare Co, una buona metà della domanda si rivolge a compratori italiani in cerca di un buen retiro dove trascorrere momenti di relax. Diverso il caso, invece, degli stranieri. «Sono particolarmente interessati ad investire nel mattone italiano acquirenti che provengono da Arabia Saudita ed Emirati Arabi, oltre ai soliti tedeschi, inglesi, e francesi. Molto amanti della campagna anche gli americani, i cinesi e i russi», aggiunge Ghisolfi. «Alcune regioni hanno visto la nascita di comunità di residenti stranieri,



in particolare fra la Toscana, le Marche, l'Abruzzo e l'Umbria», conclude l'esperto di Abitare Co. «Anche Puglia e Sicilia hanno iniziato ad attirare molti investitori stranieri che decidono di acquistare una casa nell'entroterra, lontano dalla confusione delle mete del turismo di massa». (ri-produzione riservata)

IL MERCATO DELLE CASE DI CAMPAGNA DI PREGIO

Prezzi medi di ville, casali, bagli, masserie e cascine di pregio. Dati in euro al mq, rilevati febbraio 2020

Prov.	Località	Prezzi medi	Prov.	Località	Prezzi medi
LOMBARDIA					
BS	Erbusco	4.200	AL	Acqui Terme	2.800
BS	Capriolo	4.100	AL	Tortona	2.500
BS	Monticelli	3.800	AL	Ovada	3.200
BS	Paderno Franciacorta	4.200	AT	Canelli	4.500
BS	Monticelli Baiana	3.400	AT	Nizza Monferrato	4.800
BS	Chiari	3.100	AT	Moncalvo	4.400
BS	Gussago	2.900	AT	Vignale Monferrato	4.600
	var. % dai massimi (2007)	2,9%		var. % dai massimi (2007)	2,5%
UMBRIA					
PG	Assisi	3.400	MC	Civitanova Marche	5.500
PG	Torgiano	3.600	MC	Conero	6.000
PG	Todi	4.200	MC	Recanati	3.500
PG	Spoletto	4.400	MC	Fermo	3.400
TR	Baschi	2.800	PU	Mondolfo	3.200
TR	Orvieto	4.600	PU	Fano	3.400
TR	Monteleone d'Orvieto	3.800	PU	San Lorenzo in Campo	3.500
	var. % dai massimi (2007)	1,9%		var. % dai massimi (2007)	2,3%
TOSCANA					
AR	Cortona	4.600	TE	Castelli	3.300
SI	Radda in Chianti	8.500	TE	Colledara	3.400
SI	Greve in Chianti	7.200	CH	Vasto	3.900
SI	Gaiole in Chianti	6.900	CH	Monteodorisio	3.400
PI	Calci	5.400	AQ	Carsoli	3.300
PI	Casciana Terme	3.800	AQ	Rocca di Botte	3.600
GR	Scansano	8.000	PE	Montesilvano	3.800
	var. % dai massimi (2007)	2,4%		var. % dai massimi (2007)	1,8%
ABRUZZO					

Fonte: Elaborazioni Centro Studi Abitare Co. su fonti varie e dati OMI

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

L'OFFERTA IN PUGLIA E SICILIA

Prezzi medi di ville, casali, bagli, masserie e cascine di pregio. Dati in euro al mq, rilevati febbraio 2020

Prov.	Località	Prezzi medi	Prov.	Località	Prezzi medi
PUGLIA					
LE	Vernole	3.500	ME	Taormina	8.900
LE	Otranto	3.800	ME	Vulcano	4.900
BR	Ostuni	4.900	ME	Lipari	5.200
BR	San Michele Salentino	3.800	PA	Bagheria	4.500
FG	Vieste	4.800	CT	Brucoli	4.200
TA	Martina Franca	4.200	TP	Castelvetrano	6.000
TA	Manduria	3.900	TP	Pantelleria	8.500
	var. % dai massimi (2007)	2,2%		var. % dai massimi (2007)	2,8%
SICILIA					

Fonte: Elaborazioni Centro Studi Abitare Co. su fonti varie e dati OMI

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

PROPRIETÀ  PRIVATA

DI TERESA CAMPO E PAOLO CABONI

**Il gruppo Borgosesia investe
e riqualifica a Roma e Milano**

Borgosesia ha acquistato per 4 milioni di euro un immobile all'Eur a Roma. L'edificio verrà demolito per dar vita a un nuovo progetto residenziale, in linea con le norme di efficientamento energetico. Conclusa attraverso la controllata Doria, l'operazione è avvenuta mediante compensazione con crediti, per lo più ipotecari, acquistati in precedenza dal gruppo per un valore di 3,5 milioni, e segue di poche ore l'acquisizione di un altro immobile nel centro storico di Milano per 1,7 milioni, portando a 5,7 milioni gli investimenti della società a marzo.



DoveVivo accelera sulla casa

Specializzata nella gestione di co-living e studentati, la società punta a 150 milioni di fatturato nel 2023 e a diventare leader in Europa

di **Teresa Campo**

È il residenziale la nuova frontiera del real estate in Italia. Proprio perché poco industrializzato rispetto all'estero, il settore presenta infatti grandi potenzialità di crescita unite ad ampi spazi per l'innovazione e quindi anche marginalità interessanti. Non solo: la componente innovativa riguarda tutti i mercati, specie per quanto riguarda i sottosegmenti del co-living e del social housing. Ed è proprio su questi che punta DoveVivo, società italiana, nel settore ormai da una decina d'anni, e oggi la più attiva in Italia. Con un obiettivo ambizioso: diventare il principale player di settore in Europa nei prossimi cinque anni. Il tutto grazie alle problematiche del comparto, e alle soluzioni che propone per superarle. «Il settore residenziale in Italia ha dimensioni almeno 9-10 volte maggiori rispetto al resto del mercato immobiliare, ma resta un investimento alternativo perché è assai poco industrializzato, nonché molto frammentato a causa anche della forte presenza di privati», spiega Valerio Fonseca, fondatore e amministratore delegato del gruppo. «Mancano quindi i grandi operatori, in grado di superare gli indubbi limiti del settore». I limiti, o meglio problemi del residenziale, si chiamano burocrazia, legislazione complessa, scarsa certezza del diritto, elementi che, insieme ai fattori di mercato, si traducono in costi e quindi in rischio. Per fare un esempio, a Milano (ma non va meglio nel resto d'Italia) chi affitta casa, su un periodo di due anni deve mettere in conto in media 3-4 mesi di sfritto con una perdita del 13-14% in termini di canoni non percepiti e del 3-4% per la ricerca di un nuovo inquilino. La soluzione messa a punto da Dove Vivo per superare l'impasse consiste nel prendere direttamente in locazione l'immobile dai proprietari, e riproporsi sul mercato dopo un'eventuale riqualificazione o anche frazionamento, ma soprattutto corredato di servizi. Per i proprietari (detentori di interi

edifici o anche di singole abitazioni) con questa formula DoveVivo offre il vantaggio di azzerare spese e rischi: «prendendo in locazione l'immobile a lungo termine, con un contratto dunque di 4+4 anni, li solleviamo infatti dai costi di intermediazione, gestione e assicurazione, nonché dal rischio di sfritto o morosità», sottolinea Fonseca. «Percepiranno quindi una rendita prefissata, certa, in grado quindi di garantire flussi di cassa prevedibili, e senza preoccupazioni di sorta».

Agli inquilini DoveVivo propone invece ambienti moderni, ampi, ben strutturati oltre che spesso corredati da servizi aggiuntivi (quando la società gestisce l'intero edificio) che vanno dalla palestra alla lavanderia e ad altri spazi comuni «perché la vera forza di studentati e co-living è quella di prendere in affitto una stanza ma al contempo entrare a far parte di una comunità», prosegue Fonseca.

«A tutto ciò si aggiunge un altro aspetto fondamentale che è quello della sicurezza, e che si gioca in termini di impianti a norma, contratti in regola, ambienti di qualità». Grazie al successo della formula a oggi il patrimonio in gestione di DoveVivo conta 1.200 appartamenti sparsi in 10 città, per un totale di 200 mila metri quadri e 650 milioni di valore. I dati preliminari di bilancio della società per il 2019 vedono invece ricavi per 31,5 milioni di euro (+50% sul 2018) e 5,3 milioni di ebitda (+66%), mentre l'obiettivo è di superare quota 50 milioni di fatturato già nel 2020, per arrivare a 150 milioni nel 2023. In termini di asset in gestione invece l'obiettivo è di arrivare ai 2 miliardi di euro di patrimonio. Il tutto attraverso una potenza di fuoco adeguata per effettuare gli investimenti necessari garantita dai fondatori William Maggio e Valerio Fonseca, cui l'estate scorsa si è affiancata Tikehau Capital. Non mancano altri investitori come Roberto Nicastro, ex direttore generale di Unicredit, ora investitore in imprese innovative, Francesco Perilli, a capo di Equita, Guido Rivolta, ex amministratore delegato di Cdp Equity,



Maurizio Cereda, nel board del Fondo italiano per l'efficienza energetica, Fabio Troiani di Business Integration Partners. Prevista anche la crescita per acquisizioni che ha di recente visto quella delle piattaforme di affitto di case per studenti e di appartamenti in co-living Place4You, di RtmLiving e H4u. In programma anche operazioni all'estero, a partire da Francia e Spagna. (riproduzione riservata)



Nei centri commerciali parte la richiesta di blocco degli affitti

CONFIMPRESE**Gli affittuari dei negozi chiedono una moratoria di sei mesi dei canoni****La locazione incide tra il 10 e il 20% sul fatturato Ricavi in caduta del 50%****Enrico Netti**

La crisi dei consumi causata dal Covid-19 innesca il confronto tra le società che gestiscono factory outlet e centri commerciali, imprese rappresentate dal Consiglio nazionale dei centri commerciali (Cncc) e le insegne del retail che fanno capo a Confimprese. Gli operatori commerciali chiedono alle proprietà misure urgenti sul pagamento dei canoni di affitto dei negozi che generalmente viene pagato su base trimestrale anticipata. Di fatto si tratta della richiesta di una moratoria dei canoni per il prossimo semestre. La voce affitti incide tra il 10 e il 20% del fatturato del punto vendita le cui vendite in queste ultime due settimane accusano un calo del 50 per cento.

Il comitato

La decisione è stata presa giovedì pomeriggio al termine della riunione del comitato ristretto degli associati di Confimprese a cui hanno partecipato in videoconferenza una significativa rappresentanza di soci. Al termine è stata presa la decisione di inviare al Cncc e a tutte le società proprietarie o che gestiscono centri commerciali e outlet la richiesta di un incontro urgente.

«La crisi Covid-19 sta mettendo in ginocchio i retailer, in particolar mo-

do chi opera nei centri commerciali e outlet - spiega Mario Resca, presidente di Confimprese -. Se non si interviene subito molti operatori potrebbero non avere le risorse per onorare le prossime scadenze di pagamento. Per questo serve subito una moratoria sui canoni di affitto che dia un temporaneo respiro finanziario alle aziende più colpite e la contestuale apertura di un tavolo che possa individuare misure urgenti e congrue per le parti, anche tenendo conto delle peculiarità settoriali».

Parallelamente Confimprese si attiverà presso il Governo per chiedere adeguate misure legislative a supporto di queste richieste e del comparto. L'obiettivo è chiedere in tempi rapidissimi misure che garantiscano la continuità aziendale di tutte le parti interessate senza dimenticare che buona parte dei franchisee, in particolare quelli di piccole dimensioni, sono quasi sempre imprese di natura familiare a cui in questo periodo stanno mancando gli incassi giornalieri.

«Il Covid-19 è un avvenimento straordinario e imprevedibile che avrà importanti conseguenze sui contratti tra le proprietà dei centri commerciali e gli operatori commerciali - spiega l'avvocato Claudio Cocuzza dello studio legale Cocuzza e associati consulente esterno di molti retailer -. Il blocco dei consumi ha generato un corto circuito tra proprietà e conduttori costretti a valutare tutte le possibili opzioni per superare la crisi».

Lo scenario

L'universo del commercio moderno è di fronte a uno scenario difficile di cui è impossibile immaginare la durata. «Ad oggi a causa il Covid-19 ab-

biamo subito un calo del traffico e del fatturato nei punti vendita dal 30 al 50% con picchi in Lombardia dove i centri commerciali chiudono nel week end, Veneto ed Emilia-Romagna - racconta Andrea Longo, direttore finanziario del gruppo Bata per l'Europa Occidentale ed Aw Lab -. Ma soffre tutta Italia e c'è un timore generalizzato tra i consumatori».

Una testimonianza che riassume il clima economico che in questi giorni sta vivendo il commercio moderno. Per evitare un lungo e costoso contenzioso legale le due associazioni dovrebbero aprire un tavolo di confronto per arrivare a una mediazione che sia soddisfacente per tutte le parti. Insomma incontrarsi e lavorare nell'ottica di un modello win-win. Parti che hanno un giro d'affari miliardario. L'universo Confimprese rappresenta 160 società a cui fanno capo 350 brand, oltre 40 mila punti vendita, 700 mila addetti, di cui moltissimi lavorano nei week end, e un giro d'affari di 154 miliardi. Il Consiglio nazionale dei centri commerciali (Cncc) raggruppa 145 soci che appartengono all'intera filiera dell'industria dei centri commerciali, un migliaio tra centri ed factory outlet sparsi in tutta Italia. La superficie di vendita complessiva sfiora i 16 miliardi mentre i dipendenti sono 320 mila.

enrico.netti@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Tendenze Sempre meno archistar
nella mappa delle città del futuro

EGLE SANTOLINI - PP. 18-19

Un comitato di esperti ha stilato la classifica per la rivista Domus

Ascolto il tuo cuore città

Sempre meno archistar

I 50 studi architettonici più innovativi del mondo

Solo due firme italiane
Onsitestudio e Baukuh
entrambe con
sede a Milano

TENDENZE

EGLE SANTOLINI

Come cambiano le città, gli edifici, le strade, il modo di vivere? Cosa sta nascendo dopo la cavalcata degli archistar? Prova a rispondere l'ultimo numero di *Domus*, la rivista di architettura per eccellenza, che con un comitato di esperti è andata alla ricerca non più dei best già consolidati, ma dei 50 studi di architettura emergenti, più freschi e originali del 2020: il risultato è in edicola e la mappa che ne emerge per forza frastagliata ma piena di spunti. Ci sono gli edifici per riparare dai cicloni persone e animali nel Bangladesh (lo studio è Kashaf Chowdury/Urbana) e il centro culturale Arvo Pärt in Estonia, sepolto nella foresta (firmato da Nieto Sobejano Arquitectos), le fattorie canadesi fatte con il legno dismesso dei fienili (progetto di Lamas) e gli alloggi per pellegrini in un tempio del Rajasthan (Matharoo As-

sociates), le scuole di Shenzhen e le case di Tokyo, Amman, Houston, Accra.

Il nuovo architetto parrebbe uscire come riflessivo e dedicato al lavoro di gruppo, consapevole della storia e del contesto, più attento alla sostanza che a imporre una griffe, costretto a spendere meno ma pronto a fare di questo limite un'opportunità. Disposto, dunque, a progettare su piccola scala, curando l'artigianalità del progetto. Il rispetto dell'ambiente e del risparmio energetico è una precondizione al suo lavoro. La sfida, piuttosto, è, secondo una dei componenti del comitato scientifico che ha fatto la scelta, la docente e scrittrice ghano-scozzese Lesley Lokko, quella di «uscire da un mondo fatto di nuovi centri commerciali, uffici per multinazionali e ricchi clienti privati»: e qui sta parlando dell'Africa, ma la campana suona anche per noi.

Il professor Vittorio Magnago Lampugnani, capo del comitato editoriale, premette: «La nostra è stata una scommessa con la storia e con il futuro e, nel lanciarla, ci siamo presi molti rischi». Per esempio quello di selezionare «architetti che ancora hanno costruito poco, ma hanno molto riflettuto, pubblicato, fatto

mostre, come lo studio Experience di Parigi». E questa pare essere una tendenza, anche se Lampugnani pensa che «l'eterogeneità e la frammentarietà vadano rispettate» e rifiuta di tracciare identikit precisi. Ma insomma succede che l'architetto, più che limitarsi a essere una macchina di progettazione, torni a essere un intellettuale. E poi la scelta del piccolo, che spesso è bello: cioè, continua Lampugnani, «con grande densità di idee innovative. Penso per esempio ai 6a Architects di Londra», specializzati in progetti agili come certe gallerie d'arte contemporanea.

Dei 50 selezionati, due soli sono italiani, entrambi di Milano: Onsitestudio e Baukuh. Racconta Angelo Lunati, a capo con Gian Carlo Floridi di Onsitestudio, di averlo fondato «nel 2006 e di averlo avviato tra la grande crisi e il rinnovamento portato da Expo». Ma più che ai «landmark di vetro e di acciaio», Lunati e Floridi sono interessati «al recupero del patrimonio moderno cosiddetto minore, al tessuto della città», e uno dei loro progetti più noti è infatti la trasformazione di un alber-

go anni Cinquanta in piazza Duca d'Aosta a Milano, demolito e ricostruito, però conservando i colori e lo scheletro del progetto originario, «perché i luoghi sono densi di risonanze e occorre rispettarli».

Conferma Pier Paolo Tamburelli, uno dei sei soci di Baukuh, quando gli si chiede se gli archistar sono una specie in via di estinzione: «Ma da un pezzo. E se il grande pubblico non se n'è ancora accorto, è perché l'architettura è una disciplina lenta per definizione, dove i risultati si vedono dopo anni». Dalla riflessione sul rapporto con l'architettura del passato, «e soprattutto dal fatto che, semplicemente, avevamo vinto un concorso» è nato il loro progetto più noto, la Casa della memoria nel quartiere Isola. «Ma non ci fossilizziamo su un solo genere: abbiamo appena finito il Padiglione del Birrifico Poretti a Induno Olona. E quest'estate abbiamo lavorato, contemporaneamente, a un progetto per Frieze a Londra e a una caserma della polizia scientifica in Albania: l'importante è confrontarsi con oggetti sempre diversi». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il riscatto del mattone in città numeri pre-crisi

A Brescia nel 2019
crescita del 12,4%,
ma ora si teme
già l'effetto Covid-19

■ Il mercato immobiliare continua a crescere a Brescia e provincia. Nel 2019 le compravendite salite del 6,6%, in città boom del 12,4%. **A PAGINA 22 E 23**



Brescia. Vista dall'alto

Mercato immobiliare

I dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate

Il riscatto del mattone In città compravendite ai livelli pre-crisi Ma c'è lo spettro virus

A Brescia lo scorso anno
crescita del 12,4%, ma si
sente già l'effetto Covid-19
sul 2020: -7% in Lombardia

**Rispetto al 2013
nel capoluogo
i contratti
d'acquisto sono
raddoppiati,
bene il Benaco
e la Franciacorta**

Davide Bacca
d.bacca@giornaledibrescia.it

■ I dati sono ancora «provvisori». Ma quelli pubblicati nelle scorse ore dall'Agenzia delle Entrate, sono numeri che fanno brillare gli occhi agli agenti immobiliari. La traversata del deserto pare ormai finita e il caro e vecchio mattone sembra aver rialzato la testa. Un riscatto che parte della città, tornata ai livelli pre-crisi, con compravendite che continuano a crescere a due cifre: lo scorso anno più 12,4% sul 2018. Ora però bisogna fare i conti con lo

spettro coronavirus. Perché Covid-19 sta facendo sentire i suoi effetti anche qui: secondo l'istituto di studi e ricerche Scenari Immobiliari, nel primo bimestre dell'anno in Lombardia si sarebbe registrata una contrazione delle compravendite del 7%. A marzo viene prevista «una riduzione molto forte», già evidente nelle visite agli appartamenti in vendita, «dimezzate» rispetto a un anno fa. La domanda continua però a essere sostenuta ed è probabile un «rimbalzo» da metà anno, con emergenza terminata. Si vedrà.

Numeri. Intanto però ci sono da analizzare i dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Lo scorso anno, in Italia, le compravendite di immobili residenziali hanno supe-



...ato le 603mila, in crescita del 4,1%. Il tasso di crescita rallenta ma si consolida, con il Nord Est che si conferma come l'area più dinamica. A Brescia i dati parlano chiaro: in città lo scorso anno sono stati registrati 2.723 contratti di vendita (per un controvalore di 442 milioni di euro), il doppio rispetto al minimo storico del 2013 e di fatto ai livelli del 2007-2008, prima della crisi economica mondiale. Nel resto della provincia la curva di crescita è più lieve (+5,3%), con i rogiti che arrivano a sfiorare i 12mila, 600 in più sul 2018. In tutto, nel Bresciano, lo scorso anno si sono vendute (e comprate) 14.676 abitazioni (+6,6%).

L'analisi. «La crescita c'è e negli ultimi due-tre anni si è consolidata - spiega Massimo Deldossi, presidente del Collegio costruttori di Brescia -. Avevamo un grande stock di inventuto, che in parte è stato smaltito. Il settore delle costruzioni si sta riprendendo, non solo nel residenziale, ma anche nell'industriale». A confermarlo anche i numeri della Cassa edile di Brescia: tra 2016 e 2019 sono aumentati imprese (da 2.714 a 2.905) e occupati (+24%).

Aspiegare le ragioni del rilancio del mattone è

Marco Anzini, bresciano, responsabile area sviluppo Nord

Est del gruppo Tecnocasa. «Tra il 2008 e il 2014, quando la crisi picchiava più duro - spiega - c'è stato un forte abbassamento dei prezzi, dal 30 al 50%, e il mercato è tornato a essere interessante. Nel frattempo le banche hanno riaperto i canali di finanziamento: è diventato più facile accedere a un mutuo, premessa fondamentale per comprare casa. Oggi i tassi sono molto bassi e questo amplia la platea di chi può comprare casa. Infine la crisi finanziaria ha fatto riscoprire il mattone come "bene rifugio". Tre elementi che hanno «ridato brio al mercato».

La fotografia. La mappa bresciana vede la città come vero motore della ripresa. «Le città più dinamiche restano Milano e Verona, ma Brescia viene subito dopo, sta andando molto bene» spiega Anzini.

Bene anche il Garda, con il ritorno degli acquisti di seconde case da parte degli stranieri, tedeschi in primis. Ottime performance anche in Franciacorta, mentre continua a soffrire la Bassa. La soluzione più venduta resta il trilocale. Ma con il ritorno del mattone come investimento, «c'è una ri-

presa anche nei bilocali e nei negozi nelle zone di maggior prestigio».

L'incognita. Ora però c'è l'incognita coronavirus. Comprare casa non è come andare in vacanza o al bar, e gli effetti dovrebbero essere meno clamorosi. Eppure anche il mattone rischia di essere contagiato. «Presto per capire l'impatto - spiega Anzini -. Noi, come gruppo, abbiamo a disposizione molte soluzioni informatiche. Ma abbiamo già registrato un rallentamento degli appuntamenti. E qualche rogito è stato spostato». La dinamica è semplice, ed è legata da un lato alla psicosi generale e dall'altro alla necessità di ridurre i contatti e i rischi di contagio. Quindi, famiglie che stanno vendendo casa che preferiscono non far entrare estranei nel loro appartamento (annullando appuntamenti). Notai o funzionari di banca che rimandano preliminari o la firma dei contratti.

«Un bilancio più preciso si potrà fare solo nelle prossime settimane - continua il manager Tecnocasa - certo è che se l'emergenza continuerà a lungo, ci sarà un impatto da gestire. Non credo un calo dei volumi. Ma dopo 3-4 anni di crescita i numeri potrebbero stabilizzarsi, interrompendo la rincorsa». Insomma, l'esuberanza dell'ultimo periodo potrebbe «raffreddarsi». //

HANNO DETTO



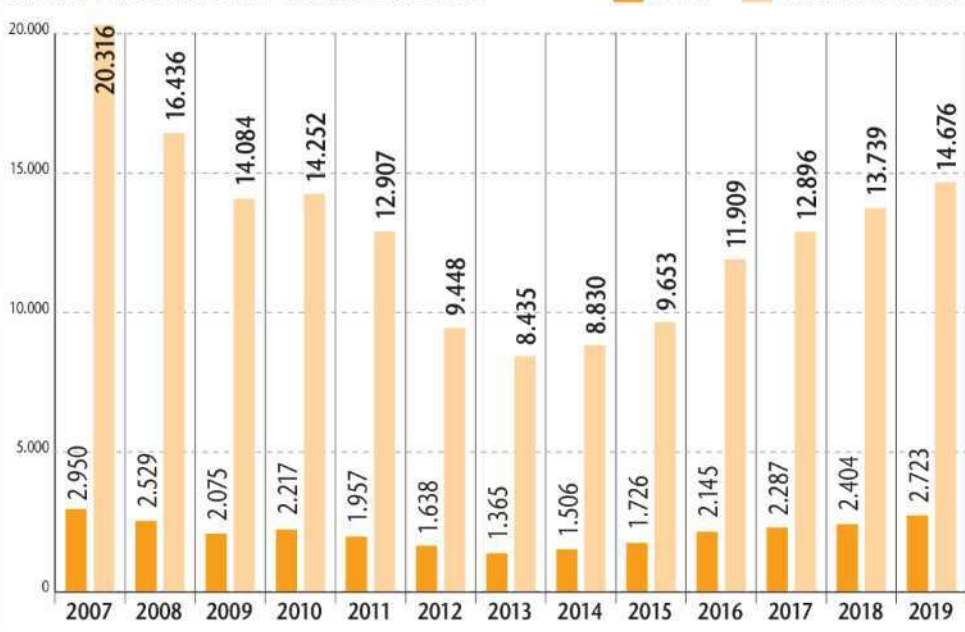
Massimo Deldossi.
PRESIDENTE ANCE BRESCIA
«La crescita c'è e negli ultimi due-tre anni si è consolidata. Avevamo un grande stock di invenduto, che in parte è stato smaltito. Il settore si sta riprendendo, sia nel residenziale, che nell'industriale.»



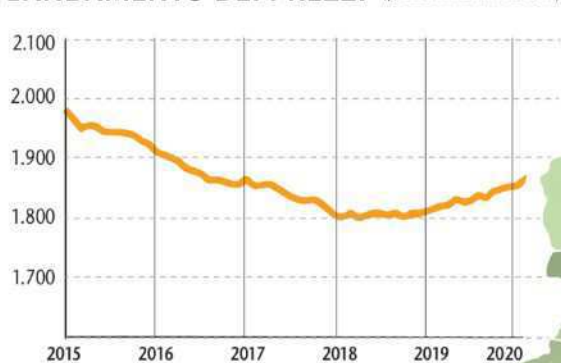
Marco Anzini.
MANAGER TECNOCASA
«Tre i fattori che hanno spinto la ripresa delle compravendite: il forte calo dei prezzi tra 2008 e 2014; l'accesso al credito più facile, con tassi molto bassi; la riscoperta del mattone come bene rifugio. Ma ora il coronavirus potrebbe raffreddare il mercato.»

I NUMERI

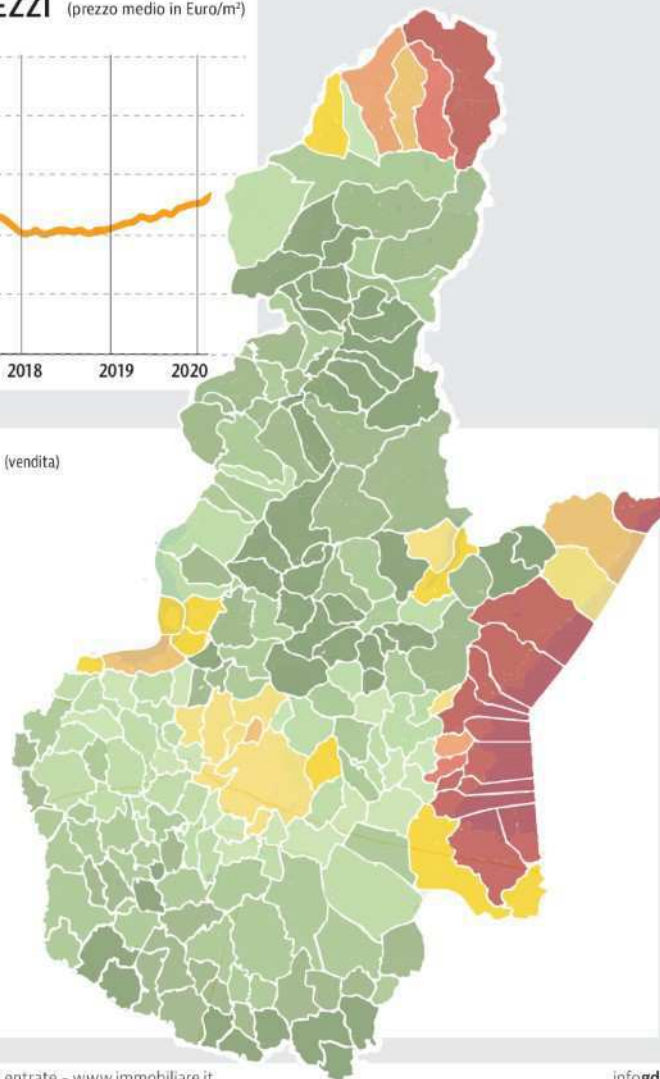
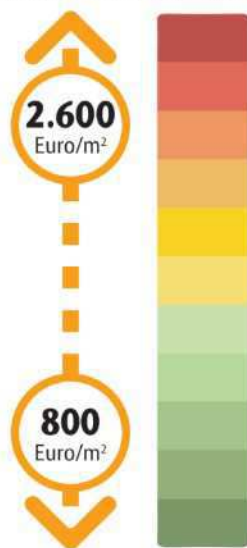
COMPRAVENDITE RESIDENZIALI



L'ANDAMENTO DEI PREZZI (prezzo medio in Euro/m²)



LA MAPPA DEI PREZZI (vendita)



FONTE: Osservatorio immobiliare Agenzia delle entrate - www.immobiliare.it

infogdb

Prezzi in crescita Sul lago di Garda valori alle stelle Sellero «in saldo»

In un anno variazione del +2,3%
A Sirmione le richieste più alte,
3.236 al metro quadro di media

In base ai dati
dell'osservatorio
del portale
Immobiliare.it
dall'aprile
del 2018 i valori
sono in crescita

Il report

■ A Sellero bastano 300 euro al metro quadro. A Sirmione bisogna sborsare dieci volte tanto, 3.236 euro al metro quadro. La mappa dei prezzi in provincia di Brescia mostra uno scenario diversificato, con valori alle stelle sul Garda e in alta Valcamonica e cifre in saldo in buona parte della Bassa. Secondo l'osservatorio prezzi di Immobiliare.it, il maggior portale italiano per le compravendite residenziali, i valori degli immobili messi in vendita nel Bresciano sono cresciuti in media del 2,37% in un anno: a febbraio 2020 sono stati richiesti in media 1.861 euro al metro quadro, con un aumento di 43 euro rispetto al febbraio 2019. Il report mostra come il calo dei prezzi sia proseguito fino all'aprile 2018, quando si è toccato il minimo (1.805 euro al metro quadro): dinamica che ha sostenuto e accompagnato la crescita dei numeri di compravendite. Ora, con il mercato irrobustito dal trend positivo, anche i prezzi sono tornati a salire.

Una tendenza registrata anche a livello nazionale, dove però la crescita dei prezzi è stata più lieve (media di 1.924 euro al

metro quadrato, +0,4%) mentre in Lombardia il mercato si conferma più frizzante (1.976 euro al mq, +3,67%) grazie all'ambito milanese. La provincia meneghina è quella coi valori più alti (2.579 euro/mq, ma a Milano città si arriva alla media di 10.275 euro al mq), mentre a Mantova bastano 1.058 euro al mq.

La mappa. Una casa sul Garda rappresenta un piccolo tesoro. In base ai dati Immobiliare.it, sul Benaco si viaggia infatti su cifre vicine ai 3mila euro al metro quadrato: a Desenzano la media è 2.796 euro al mq, a Salò 2.722, a Moniga 2.843, mentre a Limone si sale a 3.146 e a Padenghe a 3.213. Prezzi per pochi anche a Ponte di Legno (3.202 euro al mq) e in alta valle. In città la media dei prezzi è 1.769 euro al mq, ma in centro si sale a 2.413. Capovolgendo la classifica, i valori più bassi si trovano invece a Sellero (300), Valvestino (319) e Lavenone (325).

A livello nazionale gli immobili in vendita sul portale con il valore più alto si trovano in Valle d'Aosta (2.891 euro al metro quadro), mentre per un immobile in vendita in Calabria bastano 944 euro al metro quadro, il valore regionale più basso di tutta Italia. // DB



Sidief riqualifica Palazzo Borghese

di Teresa Campo

Sidief ha avviato le attività per la riqualificazione completa del palazzo seicentesco di proprietà nel centro storico di Roma, tra Fontanella Borghese e via di Ripetta, nel pieno rispetto delle norme per la tutela dei palazzi storico-artistici. Si tratta di un palazzo di grandi dimensioni realizzato a partire dal 1624 per volontà del Cardinale Scipione Borghese e adibito a residenza per gli ospiti della famiglia e per la servitù, che contava all'epoca centinaia di persone. Il progetto darà l'opportunità di riqualificare e valorizzare l'inte-

ro stabile, dagli interni, alle facciate, alla corte e a tutti gli spazi comuni, compatibilmente con le esigenze di tutela monumentale. Con tale iniziativa Sidief intende contribuire a valorizzare un'importante area del centro storico romano. L'edificio resterà a destinazione residenziale così come nel portafoglio di Sidief, come previsto nel Piano Industriale approvato, in linea con la volontà dell'azionista unico Banca d'Italia. Sono in corso iniziative per la liberazione delle residue unità immobiliari residenziali e commerciali, tenendo conto dei contratti vigenti e secondo le prassi di mercato. (riproduzione riservata)



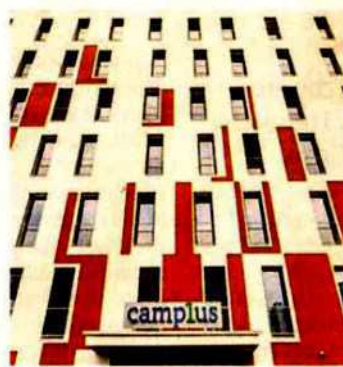
Nuovi progetti. Nel settore non residenziale investimenti a quota 185 milioni

Torino, Real estate in rilancio grazie al centro

Nuove tendenze nel mercato immobiliare a Torino. Da un lato il crescente interesse verso il centro città rende più vivaci le compravendite, che possono arrivare fino a punte di 6mila euro a metro quadro. Dall'altro la richiesta di nuove abitazioni spinge alla riconversione anche di palazzi fino a ieri destinati ad uso ufficio, come nel caso dell'intervento da parte di Cerberus su un palazzo uffici ex Allianz in via Alfieri 22. L'innovazione riguarda anche il processo di business integration tra

real estate e interior design introdotto da Milano Contract District e sbarcato a Torino introducendosi con il progetto "Corte Alfieri".

Il settore non residenziale, che ha registrato nell'anno investimenti per circa 185 milioni, vive un momento interessante grazie all'interesse per la città da parte dei brand del lusso che si posizionano in spazi centrali e a volte scelgono negozi più ampi, come nel caso di Louis Vuitton in via Roma. Le operazioni si sono concentrate soprattutto nel comparto delle residenze



Real estate. Lo studentato Camplus

alternative (Rsa e studentati, tra questi l'esperienza di Camplus) e nella logistica, mentre i volumi per il comparto uffici hanno riguardato il 7% degli investimenti nel secondo semestre.

Dinamiche che non riescono ancora a spingere Torino ai vertici della classifica delle città più ricercate dall'investitore internazionale. La città resta tra le piazze più convenienti in Italia dal punto di vista immobiliare, dopo Palermo, con una media di 178mila euro a unità. — Servizi a pagina 9

Torino, immobiliare in rilancio

Investimenti per 185 milioni

Real estate. Compravendite vivaci in centro con prezzi fino a 6mila euro al metro quadrato. Tra i nuovi progetti Corte Alfieri di Milano District e Palazzo Novecento (Ipi). I piani Louis Vuitton

Paola Dezza

All'ombra della Mole la dinamica del mercato immobiliare scopre ingredienti nuovi. Da un lato l'interesse a tornare a vivere in centro rende più vivaci le compravendite, dall'altro la richiesta di nuove case spinge alla riconversione di palazzi fino a ieri a uso ufficio. Si inquadra in questo trend la riconversione in appartamenti da parte di Cerberus, il cui advisor è Kervis, di un palazzo ex proprietà di Allianz in via Alfieri 22. C'è anche un lieve fermento nel mondo non residenziale dovuto all'interesse da parte dei brand del lusso che si posizionano in spazi centrali e scelgono negozi più ampi, come nel caso di Louis Vuitton in via Roma. Tutte dinamiche che non riescono ancora a spingere Torino ai vertici della classifica delle città più ricercate dall'investitore internazionale. Il capoluogo piemontese, terza città italiana per compravendite di immobili residenziali nel 2019 (13.500), secondo Immobiliare.it non registra però incrementi nei valori delle case, anzi, con una media di 178mila euro a unità rimane, insieme a Palermo, la città meno cara tra quelle che hanno visto un incremento di scambi nel 2019.

Ipi - che ha riquilibrato Palazzo Novecento - sottolinea che la stragrande maggioranza delle abitazioni è stata costruita prima delle leggi an-

tisismiche del 1971 e che gli immobili di valore più alto contano fra i tre e i quattro locali, tagli troppo grandi per una domanda che si rivolge per lo più a bilocali. Non solo. Per Immobiliare.it Torino registra una virata delle nuove generazioni verso la locazione: i più giovani, fra i 18 e i 35 anni, scelgono questa soluzione nel 74% dei casi. «Seguendo il trend nazionale, anche a Torino il calo dei prezzi è rallentato nell'ultimo anno - afferma Carlo Giordano, ad di Immobiliare.it -. Questo però non basta a far ripartire il mercato: bisogna puntare a una rigenerazione del territorio contestualizzata e ragionata in base ai driver che muovono la domanda, cioè la ricerca di immobili sicuri, più efficienti e più piccoli rispetto ai tagli disponibili». L'innovazione riguarda anche il processo di business integration tra real estate e interior design introdotto da Milano Contract District e sbarcato a Torino, introducendosi sia in progetti destinati alla vendita (il centralissimo "Corte Alfieri") sia in importanti riqualificazioni destinate al luxury renting di asset di Reale Immobili, che dalla prima esperienza di successo su Milano ha voluto estendere la collaborazione anche a altri edifici iconici del capoluogo sabauda.

Secondo Ipi a Torino si possono acquistare nelle aree centrali e di pregio abitazioni a 3.200-4.200 euro al mq,

con punte che possono superare i 6mila euro. Nel semicentro i prezzi, stabili, viaggiano tra 2.400-3.500 euro/mq. Per alcune aree periferiche, localizzate soprattutto nella parte nord, il mercato immobiliare continua a mostrare maggiori sofferenze. Per quanto riguarda gli uffici la città offre ancora rendimenti elevati, al momento stabili, con prime net yield al 6,5% nell'area centrale, al 7% nelle aree semicentrali e più periferiche. Sul fronte investimenti, si sono registrati, nel corso del 2019, volumi pari a circa 185 milioni, di cui 140 milioni nel secondo semestre. Le operazioni si sono concentrate soprattutto nel comparto delle residenze alternative (Rsa e studentati) e nella logistica, mentre i volumi per il comparto uffici hanno riguardato il 7% degli investimenti registrati nel secondo semestre (sebbene quota parte degli altri investimenti siano a destinazione terziaria). Sul fronte retail si conferma l'interesse per la com-



ponente high street che, proprio nel corso dell'ultimo trimestre, sull'asse di via Roma, è stata oggetto di un importante investimento per un importo pari a circa 55 milioni che ha riguardato un intero isolato. Nell'area centrale di pregio della città si registrano canoni compresi fra 500 e 2 mila euro/mq, fra 400 e mille euro in via Garibaldi, mentre in via Lagrange, che ospita il maggior brand del lusso insieme a Piazza San Carlo, i canoni sono compresi fra 600 e 2.500 euro/mq.



Progetti in campo. A sinistra il prospetto dell'ultima residenza universitaria rilanciata da Camplus, vicino al Politecnico di Torino; sotto un'immagine relativa al progetto Corte Alfieri di Milano District. A sinistra un particolare delle terrazze di Palazzo Novecento, riqualificazione curata da Ipi

MONTAGNA

Ambornetti, il borgo abbandonato rinasce resort eco-sostenibile

Progetto da 16 milioni di Laserlam e Iris nel comune di Oстана



Carlo Ferraro. Imprenditore meccanico e coordinatore del progetto per il rilancio di Ambornetti

Vincenzo Chlerchia

Un progetto che ha l'ambizione di fare scuola nel rilancio dei borghi abbandonati della montagna italiana. Parliamo di Ambornetti Monviso retreat elaborato da un giovane imprenditore piemontese, Carlo Ferraro, impegnato nel settore delle tecnologie per la meccanica con le società Laserlam e Iris.

«Ambornetti è una borgata in quota abbandonata da 70 anni nel comune di Oстана in provincia di Cuneo - spiega Ferraro -. Siamo alle pendici del Monviso, in una valle discreta del Piemonte meridionale, lontani dai grandi e affollati caroselli dello sci. Oстана e un po' tutta la valle hanno subito uno spopolamento feroce. Ambornetti è quanto resta di un vecchio alpeggio. Piccole case sparse in muratura in un contesto puro, incontaminato, dove ci si riconcilia con l'essere. Il progetto è nato così, dall'ammirazione per l'ambiente, che sarà la nostra grande risorsa».

Ferraro ha rilevato i vari ruderi di quelli che erano in pratica poco più che ricoveri lungo le rotte dei pascoli in quota. E così è nato il progetto Ambornetti: rivitalizzare l'alta montagna con un resort che valorizza la

natura e le potenzialità ricettive con un modello eco-sostenibile. Il progetto è stato elaborato d'intesa con il Politecnico di Torino.

«Non si tratta solo di una iniziativa di real estate, di sviluppo immobiliare, ma si va ben oltre - dice Ferraro -. Utilizzo del legno dei boschi locali, autosufficienza energetica, riciclo della risorsa acqua e dei rifiuti sono alcuni degli elementi chiave nella realizzazione di un complesso da una trentina di camere coordinate e collegate con un sistema simile all'albergo diffuso, ma assicurando comfort ai visitatori grazie ai percorsi protetti».

Ma quanto costa il progetto, viene da chiedersi. «Abbiamo stimato sui 16 milioni, finora ne abbiamo investiti almeno tre - conclude -. Abbiamo contatti con vari investitori, nel frattempo si stanno predisponendo gli strumenti urbanistici per il recupero. Vorrei che Ambornetti diventasse un modello per rivitalizzare in maniera sostenibile la montagna - conclude -. Basti pensare che l'Unicem ha censito oltre 4mila borghi nelle aree del Piemonte, 1.450 nella sola montagna del Cuneese. E da qui che dobbiamo partire».

• RIPRODUZIONE RIDIATA



Case popolari

Stanziati cinque milioni di euro per rifare le torri di via Cilea

■ Un'imponente opera di ristrutturazione e riqualificazione, centrata sulla sistemazione delle facciate, sul rifacimento delle coperture e sulla sostituzione della rete di distribuzione dell'acqua all'interno delle abitazioni. Sono partiti in questi giorni i lavori nei caseggiati popolari di via Cilea, in zona Gallaratese-San Leonardo alla periferia Ovest di Milano.

Le opere proseguiranno per il prossimo anno e mezzo con l'obiettivo di rimettere a nuovo le due torri di 14 piani ciascuna dei civici 118 e 120 in cui abitano circa seicento persone distribuite nei 247 alloggi presenti. Più nel dettaglio i lavori, finanziati con cinque milioni di euro e diretti da Mm, gestore delle case popolari comunali, si concentreranno sul rifacimento dell'impianto idrico - motivo per il quale l'impresa dovrà operare in parte anche all'interno delle abitazioni, in particolare nei bagni e nelle cucine - sulla risistemazione e razionalizzazione degli spazi al piano terra delle torri e dei cortili di pertinenza, oltre che dei locali rifiuti, e sugli interventi finalizzati alla sicurezza e all'ottenimento del Cpi, il Certificato di prevenzione incendi.

Una volta sistemate, le facciate verranno ridipinte con una colorazione rosso mattone, come deciso in un incontro organizzato dal Comitato inquilini cui hanno partecipato numerosi abitanti. «Sono contento dell'avvio del cantiere perché si tratta di lavori attesi da molto tempo su due palazzi che presentano non poche criticità» interviene l'assessore alle Politiche sociali e abi-

tative Gabriele Rabaiotti. «Saranno lavori che potranno generare qualche disturbo, perché per il rifacimento dell'impianto idrico l'impresa dovrà operare anche all'interno degli alloggi. Contiamo per questo sulla collaborazione delle famiglie, sapendo che alla fine raggiungeremo un importante risultato, quello di dare un volto nuovo a due caseggiati in cui risiedono molti dei nostri inquilini, eliminando i problemi con cui per anni sono stati costretti a fare i conti».

Non è l'unico grande progetto di recupero dei quartieri popolari un corso a Milano. Nel quartiere Lorenteggio, è in corso infatti il maxi-piano di abbattimento e ricostruzione dei caseggiati: all'inizio di febbraio, sono partiti i lavori di abbattimento dei due palazzi Aler di via Lorenteggio 181, case popolari sulle quali da anni si aspetta un intervento definitivo perché diventati, nel tempo, rifugio di disperati con una situazione igienico-sanitaria e di sicurezza da allarme. L'abbattimento ha fatto parte del progetto di riqualificazione del quartiere Giambellino-Lorenteggio. Il primo dei tre edifici del complesso Aler era già stato abbattuto.



La torre di via Cilea

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Sidief

Palazzo Borghese al via gli interventi di riqualificazione

Al via il progetto per il recupero e la riqualificazione completa del palazzo seicentesco di proprietà della famiglia Borghese nel centro storico tra Fontanella Borghese e via di Ripetta. Lo annuncia Sidief sottolineando che il progetto «dà l'opportunità di riqualificare e valorizzare l'intero stabile, dagli interni, alle facciate, alla corte e a tutti gli spazi comuni, compatibilmente con le esigenze di tutela monumentale».

Con questo programma di interventi la società intende contribuire a valorizzare un'importante area del centro storico romano. «Sarà mantenuta la destinazione residenziale, restando l'immobile nel portafoglio della Sidief come previsto nel Piano Industriale approvato, in linea con la volontà dell'Azionista unico Banca d'Italia - spiega la società - Allo stato sono in corso iniziative per la liberare le residue unità immobiliari residenziali e commerciali, tenendo conto dei contratti vigenti e secondo le prassi di mercato. In ogni caso non sono state corrisposte né prospettate ad alcuno "buonuscite milionarie».

Il palazzo di grandi dimensioni fu realizzato a partire dal 1624 per volontà del Cardinale Scipione Borghese e adibito a residenza per gli ospiti della famiglia e per la servitù, che contava all'epoca centinaia di persone.



GLI EFFETTI DEL POLO DELLA MODA SULL'OVEST TICINO

Capannoni e negozi alle porte di Romentino Ora il progetto è reale

L'area di 65 mila metri quadri è edificabile da vent'anni
Una società sta cercando di riunire i 40 proprietari

CLAUDIO BRESSANI
ROMENTINO

Un nuovo comparto produttivo e commerciale da 65 mila metri quadri potrebbe sorgere presto alle porte di Romentino, in un triangolo compreso fra la provinciale numero 4, via Romentino e il raccordo della tangenziale Ovest. Oggi sono solamente campi, ma la destinazione urbanistica è già edificabile, per la maggior parte produttiva-artigianale con anche una quota commerciale. Solo che la proprietà è frammentata in una quarantina di persone fisiche diverse, ognuna proprietaria di una quota limitata di terreno. Qualcuno da tempo sta tentando di vendere singo-

larmente il suo piccolo appezzamento, ma senza successo a causa delle ridotte dimensioni.

La cordata

Ora la prospettiva è decisamente cambiata. Una società immobiliare, la Malquati Real Estate di Novara, ha preso l'iniziativa di riunire sotto uno stesso «ombrello» i vari proprietari. A novembre li ha riuniti per illustrare loro l'opportunità. E molti hanno compreso che il progetto avrebbe dato un enorme valore aggiunto ai loro terreni. A distanza di quattro mesi sono state raccolte le adesioni della stragrande maggioranza dei proprietari, per un totale appunto di

65 mila metri quadri su un totale dell'area di circa 80 mila. In questo modo potranno essere immessi sul mercato lotti di dimensioni più interessanti, da 20 fino a 45 mila metri quadri.

Anche il momento sembra propizio: «La zona dell'Ovest Ticino - spiega Elena Malquati, titolare dell'omonima agenzia immobiliare che sta gestendo l'operazione - in questo frangente storico risulta particolarmente strategica, non solo per la vicinanza all'accesso dell'autostrada Torino-Milano e al Centro intermodale merci di Novara. Il Polo della moda, che sta per aprire i battenti fra Novara e Trecate, sta infatti rendendo interessante

per altri investitori anche le zone limitrofe».

Il sindaco è favorevole

L'amministrazione comunale vede di buon occhio l'iniziativa. Dice il sindaco Marco Caccia: «Lo sviluppo di quell'area, che ha quella destinazione d'uso da 15-20 anni ma non si riusciva a sbloccare, era nel nostro programma amministrativo. Porterà nuovi insediamenti, nuovi servizi per la collettività e ricadute occupazionali positive. Una volta avuto il mandato dai proprietari, l'immobiliare presenterà un piano esecutivo con la suddivisione in lotti e le necessarie opere di viabilità, su cui si pronuncerà la giunta». -

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'area interessata si trova in un punto strategico per la viabilità



APPELLO DI CONFAGRICOLTURA

“Non aumentate la nuova Imu sui fabbricati rurali”

DEVISROSSO
CUNEO

Addio alla Tasi, la tassa comunale sui servizi, che dal 2020 sarà inglobata nella nuova «Local Tax». Il cambio di denominazione e, di conseguenza, l'introduzione di un tributo comunale diverso (che somma Imu e Tasi) rimescola le carte delle aliquote. Sarà ogni singolo Comune a decidere l'entità del tributo.

Il comparto agricolo è tra i primi a muoversi e a suggerire le linee da tenere. In particolare Confagricoltura Cuneo ha inviato una lettera a tutti i Comuni della provincia, invitandoli a valutare la riduzione dell'aliquota della «nuova Imu» sui fabbricati rurali ad uso strumentale, affinché non aumentino la tassazione su beni necessari e indispensabili per lo svolgimento dell'attività agricola.

Enrico Allasia, presidente di Confagricoltura Cuneo, spiega: «Occorre prestare attenzione nella rimodulazione delle aliquote. Piccole variazioni potrebbero avere ripercussioni an-

che importanti sui diversi settori. In particolare ci facciamo portavoce delle istanze delle aziende agricole per le conseguenze che potrebbe generare la nuova imposta, in un momento già particolarmente difficile per il comparto».

La Tasi si applicava ai fabbricati rurali ad uso strumentale, ovvero quegli immobili come serre, depositi di attrezzi, allevamenti, al servizio dell'azienda con una funzione produttiva connessa all'attività agricola. L'aliquota proposta era dell'1 per mille, ma era data ai Comuni la facoltà di ridurla o addirittura azzerarla.

«Nel caso in cui – sottolinea ancora Allasia – la nuova Imu venisse applicata ai fabbricati rurali strumentali, andrebbe ad aumentare notevolmente il carico impositivo oneroso delle aziende. Ecco perché abbiamo ritenuto doveroso chiedere ai Comuni di valutare, in linea con le loro esigenze di bilancio, l'applicazione di una riduzione dell'aliquota». —



Rapporti Real estate**La tendenza**

Le agenzie vendono di più

VITO DE CEGLIA, MILANO

Il bilancio del 2019 si chiude con un calo dei prezzi. Però è in crescita la quota di società che hanno alienato almeno un immobile. Il divario tra cifre richieste e offerte porta alla cessazione dell'incarico

Il mercato immobiliare chiude il 2019 con un calo dei prezzi. La quota di agenzie che ha venduto almeno una casa è aumentata e il saldo negativo fra giudizi di aumento e riduzione dei nuovi mandati si è attenuato. Il divario tra prezzi domandati e offerti resta la causa principale della cessazione dell'incarico a vendere. La quota di compravendite finanziate tramite mutui ipotecari si è ulteriormente ridotta. Il rapporto fra prestito e valore dell'immobile si conferma invece elevato. Migliorano sia le attese sul proprio mercato di riferimento sia quelle sul mercato nazionale. E' questa la fotografia che emerge dai risultati dell'indagine di Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate sul mercato delle abitazioni condotta dal 10 gennaio al 7 febbraio 2020 presso 1.343 agenzie, nel IV trimestre del 2019.

AUMENTANO LE VENDITE

La percentuale di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione nel IV trimestre è salita all'84,4% (da 78,7% nei tre mesi precedenti). Il 51,5% degli immobili intermediati ha una me-

tratura compresa fra 80 e 140 mq, mentre per il 44,3% è inferiore agli 80 mq, in linea con quanto rilevato un anno fa. Le abitazioni di minore dimensione prevalgono nelle aree urbane e nel Nord-Ovest e nel Centro Italia. La quasi totalità delle case vendute sono libere (98,4%), abitabili, ma parzialmente da ristrutturare (75,7%, contro 16,6% di quelle nuove o in ottimo stato) e di tipologia signorile o civile (57,7%, contro 36,9% di tipologia economica o popolare). La classe energetica degli immobili è in genere bassa e in lieve peggioramento rispetto a un anno fa. Segnali di vivacità del mercato provengono anche dalle indicazioni sul numero di potenziali acquirenti, in crescita sul trimestre precedente secondo il 23,5% degli operatori (dal 15,3% della scorsa rilevazione), in diminuzione per il 19,4% (dal 25,2%).

DIVARIO PREZZI E QUOTA MUTUI

La mancanza di proposte di acquisto attribuita a prezzi giudicati troppo elevati dai compratori (58,5% degli operatori) e le offerte di acquisto ritenute troppo basse dal venditore (53,2%), sono fra le cause prevalenti di cessazione dell'incarico. Nel contempo, lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è marginalmente ridotto, al 12% (dal 12,6%), a fronte di una minor quota di operatori che segnalano sconti fra il 20% e il 30%. I tempi di vendita rimangono stabili (a 7,7 mesi da 7,5), restando più lunghi nelle aree non urbane (8,9 mesi). Per quanto riguarda i mutui, dopo il netto calo segnato nel III trimestre, la quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario si è ridotta di altri due

punti percentuali (al 71,2%), il valore più basso dal 2016. Il rapporto fra entità del prestito e valore dell'immobile è elevato, al 76,4%.

CANONI DI LOCAZIONE

La percentuale di operatori che ha dichiarato di aver locato almeno un immobile nel trimestre di riferimento è diminuita rispetto ai tre mesi precedenti, all'80,2% (da 83,3% nella scorsa rilevazione e 78,1% nel trimestre corrispondente del 2018). Il saldo fra i giudizi di aumento e di riduzione dei canoni di locazione è migliorato, a 4,4 punti percentuali da -1,3; i giudizi di stazionarietà restano tuttavia largamente prevalenti (69,6%). Prevalgono le indicazioni di stabilità anche per le attese sull'evoluzione dei canoni di affitto nel I trimestre dell'anno in corso (secondo il 75,8% delle agenzie), ma cresce il saldo fra prospettive di aumento e di diminuzione (a 6,9 punti percentuali, da 1,1). Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore si è attestato al 3,4% nel IV trimestre (3,8% nel III), su valori bassi nel confronto storico.

EVOLUZIONE DEL MERCATO

Le valutazioni sull'evoluzione dei prezzi di vendita sul proprio mercato di riferimento sono lievemente meno sfavorevoli: la quota di operatori che indica un aumento delle quotazioni nel trimestre in corso è cresciuta (all'8,3%, dal 5,9%), a fronte di una riduzione di coloro che ne prefigurano una diminuzione (al 27,3%, dal 31,4%). Mentre le aspettative sull'evoluzione del mercato immobiliare nazionale nel trimestre in corso sono pressoché bilanciate, con un significativo miglioramento rispetto a tre mesi prima (-12,3%).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

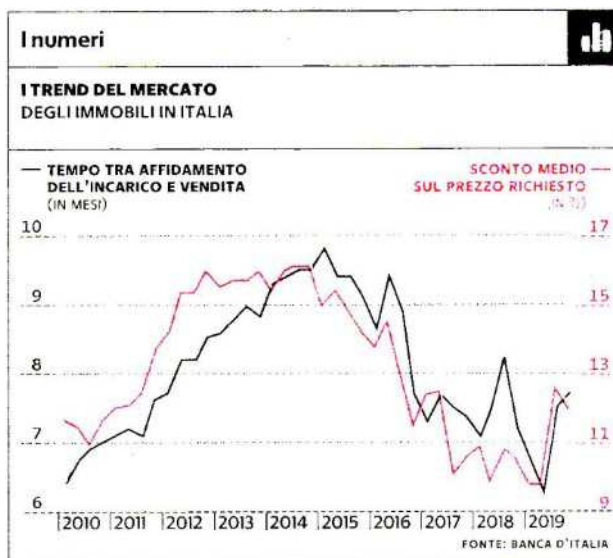


Le esecuzioni

Aste immobiliari, calo a due cifre sette su dieci sono appartamenti

Aste immobiliari in calo nel 2019. In tutto sono state 204.632 (-16,5%). Un'esecuzione immobiliare ogni 114 famiglie italiane. Si tratta, al 90%, di appartamenti, case, ville il cui valore in asta è inferiore a 250mila euro. Con un prezzo base, in media, di 65mila euro. Nel 2018 era di 115mila euro. È quanto emerge dal 'Report aste', a cura di Astasy Srl, una controllata della Rina Prime Value Services, società di consulenza attiva nel settore. Quasi sette immobili su dieci all'asta sono in genere appartamenti, monolocali, mansarde, attici, ville, nella maggior parte dei casi con autorimesse o cantine. Solo uno su dieci sono capannoni e opifici. Il 5% negozi, uffici, magazzini. L'11% è dato dai terreni, agricoli ed edificabili. Gli hotel rappresentano un 1% e cinema, trulli, castelli, monasteri, un restante 3%. La maggior concentrazione di esecuzioni è in genere al Nord. Nel 2019 pari al 46%. Segue il Centro (24%). Mentre il Sud ha assistito al restante 18% e le Isole al 12%. La metà delle esecuzioni si è avuta in appena cinque regioni. Si tratta della Lombardia con il 18,66%, della Sicilia (9,38%), dell'Emilia-Romagna (8,73%), della Toscana (7,18%) e del Lazio (7,18%). Milano è stata la provincia da record: 9.505 aste (pari al 4,64% del totale nazionale). Seguono Roma (8.476), Bergamo (6.667), Napoli (5.307) e Perugia (4.886). Le aste estinte per rinuncia e sospese, che si sono dunque chiuse grazie ad accordi extragiudiziali tra banche e debitore, sono state il 2,8% e l'1,6% del totale. - **st.a.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Rapporti *Real estate*

La società

Crediti e investimenti, Prelios accelera

LUIGI DELLOLIO, MILANO

Parte la riorganizzazione interna per coprire i settori: l'azienda ha una piattaforma integrata, che abbraccia tutti i servizi del mattone e del corporate

“I cicli del mercato immobiliare sono simili in tutto il mondo, la rapidità con cui si sviluppano varia invece da piazza a piazza». Riccardo Serrini, ceo di Prelios, sintetizza così la scelta societaria di rafforzare negli ultimi anni il perimetro di alcuni business, dagli Npl agli Utp, dall'asset management alla partecipazione a progetti di grande sviluppo immobiliare. «Siamo gli unici in Italia ad avere una piattaforma integrata, che abbraccia tutti i servizi legati al mondo del mattone e corporate, così da poter rispondere alle differenti esigenze della domanda, che variano continuamente», rivendica il top manager ricordando il cambio di passo avvenuto dopo l'acquisizione da parte degli americani di Dk e la nomina a presidente del gruppo di Fabrizio Palenzona, che ha messo a frutto le sue relazioni con i vertici dei grandi grup-

pi bancari italiani e con i più importanti investitori internazionali. Una riorganizzazione che ha coinvolto anche la macchina operativa: oltre a Serrini, ai vertici delle strutture ci sono Luigi Aiello (chief corporate and business development), Sergio Cavallino (chief financial officer) e Fabio Panzeri (chief operating officer).

LA VALORIZZAZIONE DEI CREDITI

Tornando allo scenario di mercato, la doppia recessione che ha investito il nostro Paese dopo lo scoppio della crisi finanziaria ha fatto emergere enormi quantità di crediti deteriorati (Npl) in pancia alle banche italiane. Da qui la scelta di Prelios di puntare sul credit servicing nella prima fase di ripresa del ciclo real estate, in modo da affiancare gli istituti nel recupero degli stessi. Un servizio oggi più focalizzato sul mercato secondario con la piattaforma Blinks, oltre che sul comparto degli Utp, cioè «crediti relativi ad aziende in temporanea fase di difficoltà» - spiega Serrini - «Quindi si tratta di asset da trattare non con una logica liquidatoria, bensì industriale, per riportarle in bonis». In questo ragionamento rientra il recente accordo con Intesa Sanpaolo, che riguarda nel complesso 10 miliardi di euro nell'ambito proprio degli Utp.

L'ORA DELLO SVILUPPO

Se questi sono i primi due step di

un classico ciclo del mercato immobiliare per quanto riguarda il credito, la parte più legata al mattone si sviluppa con gli investimenti e la gestione negli immobili yielding, quelli che non hanno bisogno di riposizionamento. Seguono la fase in cui le attenzioni si concentrano sul comparto *value added*, quindi è la volta dei grandi sviluppi immobiliari, come quelli che stanno interessando il capoluogo lombardo, da Milanosesto (con le ex-Falck) all'area del Trotto di San Siro, a Porta Vittoria, per citare tre dei progetti che vedono coinvolta la stessa Prelios. «Tutti settori che seguiamo con l'asset management e che valgono un patrimonio gestito di oltre 6 miliardi di euro - ricorda Serrini - A queste attività affianchiamo i servizi specializzati come project e property management e l'attività di valutazione e brokerage per completare il ciclo dell'offerta. L'ampliamento dei servizi offerti ci ha portati a rafforzare notevolmente gli organici. Nell'ultimo anno abbiamo assunto oltre 170 persone, portando l'organico diretto poco sopra quota 604 (erano 350 nel 2017, ndr) e pescando soprattutto tra i giovani in uscita dalle università».

Ampliamento delle attività e sviluppo del business hanno favorito la crescita degli asset under management globali a livello di gruppo, passati da 19 miliardi di euro nel 2017, a 35 miliardi nel 2018, per superare i 48 miliardi lo scorso anno.

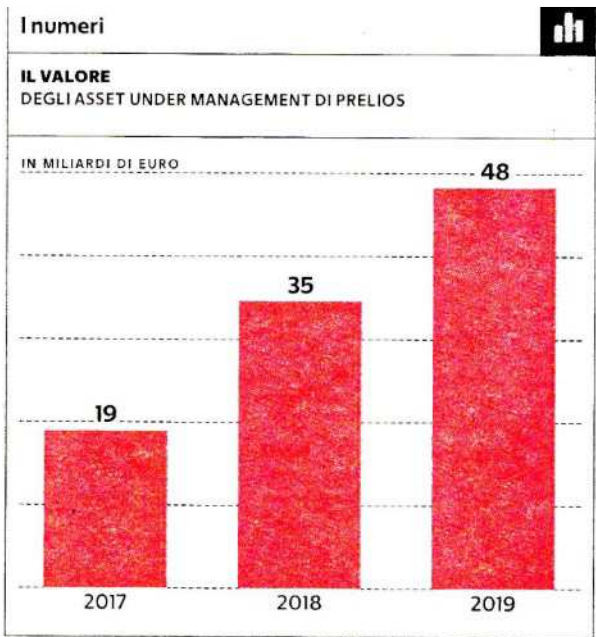
© RIPRODUZIONE RISERVATA

La frase

Tutti i settori che seguiamo con l'asset management valgono un patrimonio gestito di oltre 6 miliardi di euro

RICCARDO SERRINI
CEO DI PRELIOS





Fabrizio Palenzona
presidente
Gruppo Prelios

Rapporti *Real estate*

La normativa

Ristrutturare fa bene al mercato

STEFANIA AOI, MILANO

La proroga di un anno delle agevolazioni fiscali previste dal governo farà proseguire il trend positivo sul comparto

Sono state prorogate di un anno le detrazioni fiscali per gli interventi di ristrutturazione, di efficientamento energetico o per quelli antisismici delle case. Lo ha previsto la legge di stabilità 2020. L'agevolazione è del 65% per i lavori che migliorano l'efficienza energetica e può essere chiesta per le spese sostenute entro il 31 dicembre di quest'anno. Per gli altri interventi, per esempio per una ristrutturazione fino a una spesa massima di 96mila euro, spettano sgravi del 50%. A questi, anche quest'anno, è poi possibile legare il bonus mobili che permette di usufruire di una agevolazione Irpef del 50% per l'acquisto di arredi nuovi e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+. Non si potrà più, invece, optare per lo sconto in fattura al posto dell'ecobonus.

“Le agevolazioni hanno dato una grande mano al mercato immobiliare – si legge in una nota dell'Ufficio immobiliare del Gruppo Tecnocasa – Soprattutto negli anni della crisi quando le abitazioni di non nuova costruzione

hanno subito un importante ribasso dei prezzi”. Dal 2008, gli immobili hanno perso un 37,6% del valore: “Ciò le ha rese appetibili, grazie proprio agli incentivi fiscali che hanno consentito la personalizzazione dell'investimento immobiliare”. Solo nel primo semestre 2019 le agenzie affiliate Tecnocasa e Tecnorete hanno avuto manifestazioni di interesse in modo particolare per abitazioni di vecchia costruzione (79,2%). La restante parte della clientela era interessata a nuove case.

Ristrutturare casa conviene anche se la si vuole rivendere. Il valore degli immobili rinnovati ha registrato una crescita dal secondo semestre del 2017. E tra il 2009 e il 2019, la loro perdita di valore è stata del 26,7%, quasi sette punti percentuali in meno rispetto a quanto hanno perso le abitazioni di vecchia costruzione non ammodernate. Inoltre, al tavolo tecnico per favorire la riqualificazione degli immobili, promosso da Abi in collaborazione, tra gli altri, con la Commissione Europea, la presidenza del Consiglio dei Ministri, Banca d'Italia, i ministeri dell'Ambiente, dell'Economia e dello Sviluppo, si è approvato un documento per agevolare ulteriormente gli investimenti in questa direzione. Tra gli strumenti individuati c'è la creazione di un fondo di garanzia pubblico al fine di favorire l'accesso al credito soprattutto ai condomini e la stabilizzazione delle agevolazioni fiscali per interventi di riqualificazione che richiedono tempi lunghi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



SENTENZE TRIBUTARIE

Paletti al riclassamento degli immobili

Manifesta un'evidente carenza di motivazione l'avviso di accertamento catastale, rideterminativo in aumento della rendita su un immobile del contribuente, laddove non consideri le manifeste caratteristiche dello stesso di cui necessariamente l'ufficio avrebbe dovuto tener conto, soprattutto a fronte di una perizia giurata pienamente esaustiva sulla completa descrizione dell'immobile. E quanto afferma la Ctr Lazio nella sentenza n. 5369/03/18, con la quale ha fornito una chiara indicazione degli elementi che l'ufficio del territorio deve tener conto nell'effettuare un riclassamento immobiliare. Una società aveva infatti opposto un avviso di accertamento catastale con cui l'ufficio di Roma aveva proceduto alla revisione parziale del classamento, con aumento di classe, su un locale della stessa situato proprio lungo via Labicana, noto viale in cui ha sede la stessa Commissione tributaria. In primo grado, tuttavia, la parte soccombeva e proponeva quindi appello alla medesima Ctr laziale, la quale nel decisum dava particolare conto di tutte quelle caratteristiche manifestate dall'unità immobiliare che non erano affatto state considerate dall'amministrazione che aveva proceduto alla rideterminazione. Avendo a supporto anche la precisa perizia giurata di parte,

la Commissione regionale ha infatti appurato come a prescindere da eventuali comparazioni con immobili simili situati nella medesima zona e relativi alla stessa categoria, l'unità in questione aveva, sia per collocazione che per tratti propri, degli elementi che non potevano non incidere sulla determinazione della classe di appartenenza. Tali caratteristiche, estrinseche e intrinseche, quali il piano seminterrato in cui era posizionata, l'elevato flusso di traffico antistante, il notevole inquinamento acustico e le difficoltà di sosta dei veicoli, erano state invece del tutto trascurate dall'ufficio accertatore, nonostante la chiara descrizione fornita con perizia di parte attraverso anche apposite planimetrie e rilievi fotografici. Ciò, osservavano i giudici, si ripercuoteva su una indubbia carenza di motivazione dell'atto emesso, dal momento che l'ufficio nell'emanarlo non aveva in alcun modo apprezzato nessuno degli elementi che invece riducevano inequivocabilmente il pregio di quel bene immobile. L'appello della contribuente società veniva quindi accolto, ritenendo tuttavia la commissione di dover compensare le spese di giudizio a fronte dell'oscillante orientamento giurisprudenziale che caratterizza il suddetto tipo di impugnative.

Nicola Fuoco

LE MOTIVAZIONI DELLA SENTENZA

(Omissis) La U. L. spa ha proposto appello per la riforma della sentenza (...) con la quale la Commissione tributaria provinciale di Roma ha rigettato il suo ricorso contro l'avviso di accertamento catastale n. (...) emesso dall'Agenzia delle entrate - Ufficio Provinciale - Ufficio del Territorio, avente a oggetto la revisione parziale del classamento, ai sensi dell'art. 1, comma 335 della legge 311/2004, dell'unità immobiliare sita nel Comune di Roma in via Labicana (...).

L'appellante si duole dell'illegittimità della revisione del classamento, in quanto basata, in sostanza, su valutazioni astratte e senza considerare adeguatamente la situazione concreta dell'unità immobiliare sia intrinseca sia estrinseca. Ritiene pertanto ingiusta la sentenza di primo grado che ha respinto tali doglianze, a sostegno delle quali ha prodotto in appello una perizia giurata, con planimetria, de-

scriziona e illustrazione fotografica dell'unità immobiliare. Più in particolare, secondo l'appellante, il locale in questione non presenta le caratteristiche tipiche di un comune negozio su strada, data la sua collocazione quasi interamente al piano seminterrato, con accesso poco confortevole (...). Trattavasi inoltre di unità immobiliare che si affaccia su una strada (Via Labicana) notoriamente caratterizzata da elevato traffico, inquinamento acustico, e, soprattutto, difficoltà di sosta dei veicoli (...).

L'appello è fondato. L'Ufficio del territorio, nel rideterminare il classamento dell'unità immobiliare in questione, non pare aver tenuto conto di alcune particolarità che ne riducono il pregio, desumibili dalla mappa catastale e dalla documentazione fotografica prodotta appellante (...).

Queste caratteristiche indubbiamente incidono sulla classe di appartenenza dell'unità immobiliare e sulla rendita

catastale, sicché la circostanza che l'Agenzia non ne abbia fatto menzione nel provvedimento, senza d'altra parte contestarne la sussistenza nel corso del giudizio, rende evidente la carenza della motivazione dell'atto impugnato, sotto il profilo della mancata considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile certamente influenti sulla determinazione della classe di appartenenza (...).

Nel caso di specie, alla luce delle considerazioni che precedono, il provvedimento impugnato appare carente di una motivazione riferita alla specifica e concreta situazione dell'immobile oggetto di revisione catastale, per quanto attiene all'aumento della classe di appartenenza da 5 a 6, sicché risultano fondate le censure dell'appellante e va annullato l'atto impugnato (...).

» di Corrado Sforza Fogliani*

**La lente
sulla casa****Estesa
la cedolare
del 10%**

Con il decreto Milleproroghe è stata prevista l'estensione della cedolare secca del 10% ai contratti «a canone concordato». La norma dispone l'applicabilità a regime dell'aliquota del 10% negli stessi Comuni nei quali è stata applicata dal 2014 al 2019, vale a dire in quelli per i quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti il 28 maggio 2014 - data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto legge istitutivo dell'aliquota del 10% (la legge 80/2014) - lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi.

Per l'anno 2020, la speciale aliquota si applica esclusivamente ai contratti di locazione stipulati nei Comuni di cui sopra con popolazione fino a 10mila abitanti (verificare, a tal fine, i dati sulla popolazione legale risultanti dall'ultimo censimento Istat). Circa l'interpretazione della normativa si raccomanda di tenersi in contatto con le Associazioni territoriali di Confedilizia per la gestione di situazioni di incertezza ovvero di difformi orienta-

menti dei locali uffici dell'Agenzia delle entrate. Inoltre, la norma approvata estende - sempre in via permanente - la cedolare del 10% ai contratti di locazione stipulati nei Comuni di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto 189/2016 (riguardante gli eventi sismici che hanno colpito nel 2016 i territori di Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria), nei quali sia stata individuata da un'ordinanza sindacale una «zona rossa». Sono disponibili i relativi elenchi. Si tratta di un risultato importante, per il quale Confedilizia ha lavorato con costanza durante tutto l'iter del milleproroghe, in continuo contatto con maggioranza e opposizione.

In materia di cedolare, deve comunque lamentarsi, ancora una volta, la mancata previsione delle norme di applicazione della cedolare del 10% ai contratti commerciali. È paradossale che non ci si accorga dei danni che la mancata proroga provoca al settore, tuttora paradossalmente governato da una normativa di 40 anni fa (cosiddetta dell'equo canone).

*Presidente

Centro Studi Confedilizia



Effetto tassi sui mutui, volano su Internet Il Coronavirus non spaventa il mattone

Misure e attese delle banche centrali fanno da volano

Roberto Anedda (MutuiOnline): «La richiesta cresce in tutta Italia, anche nelle zone più colpite dal Covid-19. La casa resta un simbolo di sicurezza»

OTTIMISMO

«**Nei Comuni coinvolti si è registrato un rialzo del 42%**
L'epidemia limita gli spostamenti ma non i progetti»

CONFRONTI

Il forte ribasso dei tassi ha reso i prestiti a tasso fisso più competitivi nel confronto con quelli a tasso variabile

di **Achille Perego**
MILANO

Tassi ancora in calo e sempre più ai minimi storici e una forte crescita del canale online. Anche e soprattutto nelle zone rosse focolaio del Covid-19. È l'effetto sul mercato dei mutui del Coronavirus. Un effetto certamente più positivo rispetto a quello pesantissimo che sta avendo sull'economia e sulle Borse. Le prospettive di un rallentamento – e addirittura di una recessione per l'Italia – dovuto al Coronavirus hanno portato rapidamente a una sensibile riduzione del costo del denaro con la banca centrale americana (Fed) che la scorsa settimana ha tagliato i tassi di mezzo punto e con l'attesa che anche la Bce faccia questa settimana altrettanto.

Con il dilagare del Coronavirus, si è registrato un calo dell'Euribor (il parametro europeo di riferimento dei mutui variabili) e ancora più marcatamente dell'Irs (per i «fissi») che ha raggiunto un livello appena superiore allo zero anche per le durate più lunghe. L'ulteriore discesa dei tassi di riferimento ha portato molte banche all'inizio del mese a rivedere in meglio le condizioni dei mutui fissi su cui invece non sta per ora avendo effetto l'altalena dello spread. Con le migliori offerte, spiega Roberto Anedda, direttore marketing

del gruppo MutuiOnline (www.mutuionline.it), leader nel mercato italiano nella distribuzione di prodotti finanziari e assicurativi attraverso canali remoti, che per un mutuo a tasso fisso partono a livello di Taeg da poco meno di 0,60% sui 20 anni e da 0,94% sui 30 anni. «La disponibilità di tassi sempre più convenienti, in particolare per i tassi fissi su cui si concentra ormai oltre il 90% della domanda di mutui sul sito di comparazione MutuiOnline.it – aggiunge Anedda – alimenta in questi primi mesi del 2020 la richiesta di mutui online. E, al tempo del coronavirus e delle varie limitazioni alla mobilità, la possibilità di confrontare e richiedere un mutuo direttamente online, usufruendo anche del supporto telefonico gratuito di consulenti esperti, si presenta come un'ottima soluzione per evitare spazi affollati e mezzi pubblici».

Le richieste di mutui sul web crescono in tutta Italia. Confrontando le diverse percentuali di crescita dall'Osservatorio di MutuiOnline emerge che a guidare la domanda di finanziamenti sul web sono le regioni del Centro e del Nord, storicamente più dinamiche sia dal punto di vista economico che immobiliare, ed assistite anche da una copertura Internet più potente e capillare, sia su rete fissa che mobile. Il Centro cresce ad un

ritmo del 10% oltre la media nazionale. E il Nord Italia, per quanto più coinvolto dal Coronavirus, cresce del 4% sopra la media nazionale. Il Sud del Paese e le Isole mostrano invece una crescita a un ritmo inferiore alla media nazionale (enzimale negativo).

Tra le regioni principali il primato della crescita spetta al Lazio, che cresce del 16% oltre la media nazionale e stacca la Lombardia e la Toscana, entrambe con un +6% mentre la classifica generale vede le Marche seconde dietro il Trentino Alto-Adige con un più 24%. A livello di capoluoghi invece spicca Bologna con un più 26% seguita da Milano con un più 12% mentre Firenze registra un più 9%.

La Lombardia, il Veneto e l'Emilia Romagna, per quanto zone gialle per il virus non hanno perso dinamismo nella domanda di mutui che, con il forte ribasso dei tassi rendono oggi quelli fissi sicuramente più competitivi dei variabili con una differenza sui vent'anni ridotta ormai a pochi centesimi di punto. Ma il Coronavirus



non sta influenzando negativamente sull'interesse per i mutui nemmeno nelle zone rosse, almeno sui canali online. Padova e Lodi, secondo l'Osservatorio di MutuiOnline crescono come l'Italia, con una forte accelerazione proprio nelle ultime settimane. A livello di singoli comuni delle zone rosse l'esiguità del campione non permette analisi statistiche adeguate ma complessivamente nei Comuni coinvolti si è registrato infatti un più 42% di richieste di mutui online nei primi due mesi dell'anno. «Il coronavirus – conclude Anedda – limiterà gli spostamenti, ma non i progetti e l'ottimismo delle famiglie. E la casa continua a rappresentare un simbolo di sicurezza e protezione per gli italiani».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Rapporto
S&P Global ratings

Prezzi delle case in salita dello 0,5% nel 2020

Nel 2020 saliranno dello 0,5%, rispetto allo 0,1% dello scorso anno, i prezzi delle abitazioni in Italia dopo il calo dei prezzi registrato nei due anni precedenti. E' quanto si evince da un rapporto S&P Global ratings. «Elevata accessibilità economica e bassi costi di finanziamento supporteranno la domanda nelle regioni più dinamiche» si legge nel rapporto.

Sulle rate dei mutui stop a largo raggio

DISPONIBILI 25 MILIONI

Moratoria per tutti i casi di sospensione dal lavoro e orario ridotto oltre 30 giorni

Budget da 25 milioni di euro per la sospensione dei mutui sulle prime case degli italiani. È questa la dote residua del fondo gestito da Consap per conto del ministero dell'Economia che dovrà garantire la sospensione delle rate a tutti i richiedenti che sono stati

sospesi dall'attività lavorativa o hanno subito una riduzione dell'orario di lavoro per una durata di almeno 30 giorni. Un rischio che, in piena emergenza sanitaria da coronavirus, diventa sempre più concreto per molti italiani che lavorano nel turismo, nella ristorazione e - più in generale - in tutti quei comparti colpiti anche indirettamente dal calo della produzione. Nei prossimi giorni il ministero provvederà all'aggiornamento del regolamento attuativo del Fondo.

Finizio e Lungarella — a pag. 5

**Coronavirus:
i prestiti immobiliari**

Budget da 25 milioni per sospendere i mutui prima casa fino a 18 mesi

L'aiuto è riservato a chi ha avuto uno stop dal lavoro o una riduzione dell'orario per almeno 30 giorni e sarà accessibile in tutta Italia, senza limiti alle sole aree a rischio

Pagina a cura di
Michela Finizio
Raffaele Lungarella

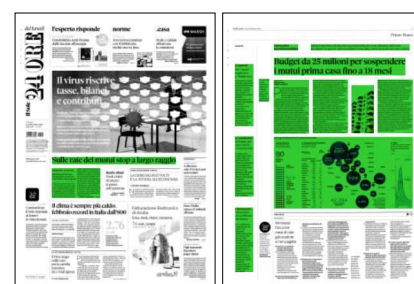
Per dare ossigeno alle famiglie italiane alle prese con l'emergenza coronavirus si parte dai mutui. Chi, con Isee non superiore ai 30mila euro, sia stato sospeso dall'attività lavorativa oppure abbia subito una riduzione dell'orario di lavoro per almeno trenta giorni potrà chiedere la sospensione delle rate per un periodo al massimo di 18 mesi. Al fondo nazionale dedicato, gestito da Consap per conto del ministero dell'Economia, restano a disposizione circa 25 milioni di euro per far fronte a queste richieste.

In queste ore nel settore del turismo, nella ristorazione e, più in generale, in tutte le attività colpite dall'emergenza - anche indirettamente - sono in tanti a trovarsi a casa senza occupazione in attesa di risposte oppure a lavorare con orari ridotti: alcuni hotel hanno dovuto chiudere temporaneamente, gli appalti della ristorazione collettiva vengono sospesi e gli eventi annullati lasciano a bocca asciutta l'indotto. Un congelamento delle attività che si ripercuote sul portafoglio delle famiglie. Ecco perché il Governo nel Dl 9/2020, all'articolo 26, ha voluto allargare il raggio di azione del Fondo di solidarietà per la sospensione del pagamento delle rate dei mutui per l'acquisto della prima casa (istituito con la legge 244/2007). Della nuova condizione di sospensione possono fruirne anche i mutuatari che verranno a trovarsi in difficoltà, in tutta Italia. Un ampliamento strutturale, non temporaneo, dei potenziali beneficiari, non solo confinato alle aree più a rischio e che si potrà applicare anche quando è stata richiesta la cassa integrazione.

Dal ministero dell'Economia fanno sapere che nei prossimi giorni gli uffici dovranno aggiornare il regolamento attuativo del Fondo, per modulare la durata della sospensione e specificare la documentazione richiesta, da presentare a corredo della domanda. Il modulo e la piattaforma informatica andranno adeguate alle nuove direttive. Saranno sempre le banche a raccogliere le istanze.

Ci vorrà, quindi, qualche settimana per rendere operativa la misura. Nel frattempo, chi si trova in queste situazioni è bene che raccolga tutta la documentazione necessaria: se la sospensione o la riduzione dell'orario dovessero durare per più di trenta giorni si potrà fare domanda, «anche in attesa - si legge nel decreto - dell'emanazione dei provvedimenti di autorizzazione dei trattamenti di sostegno del reddito».

Finora alla misura si poteva accedere solo in caso di perdita del lavoro, morte o riconoscimento di un grave handicap. Per le due nuove motivazioni la trafila da seguire sarà la stessa. Il tutto è ben spiegato nel sito della Consap. A certificare la sospensione o la riduzione dell'orario di lavoro servirà in entrambe i



casi un attestato del datore. Non dovrebbe essere difficile superare lo scetticismo iniziale nel rilasciare la documentazione necessaria a circoscrivere la durata di queste situazioni, anche perché la sospensione (o riduzione) potrà sempre essere prorogata.

Nell'aggiornare il regolamento, si presume che il Mef possa indicare a Consap una riduzione minima del lavoro necessaria (una soglia) per accedere al Fondo. In alternativa bisognerà valutare se non sia opportuno legare la durata della sospensione del mutuo alla decurtazione subita o alla durata del "congelamento" dall'attività lavorativa.

L'estensione prevista dal decreto sul coronavirus potrà avere un impatto sull'esposizione finanziaria

del fondo. Attivo da novembre 2010, finora ha autorizzato 42.394 pratiche, impegnando risorse per 51,47 milioni. La dote residua di 25 milioni dovrebbe garantire un'ampia copertura: per la durata della sospensione il fondo paga alle banche, al posto dei mutuatari, solo la quota di interessi calcolati sulla base dell'Irs o dell'Euribor presi come riferimento per il calcolo del piano di ammortamento e i mutui stipulati di recente hanno tassi molto bassi. Quelli più datati, invece, hanno più capitale e meno interessi da restituire. Un'avvertenza per evitare sorprese finali: la parte dovuta allo spread resta a carico del mutuatario, che dovrà pagarla quando riprenderà di nuovo a restituire anche il capitale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Per accedere alla moratoria sulle rate il datore di lavoro deve certificare la condizione lavorativa

I requisiti

Per i nuclei soglia Isee a 30mila euro

- Per poter accedere al Fondo sospensione dei mutui prima casa è richiesto un Isee inferiore a 30mila euro (che per una famiglia di 4 persone potrebbe corrispondere a un reddito quasi doppio).
- Inoltre, è necessario che il mutuo sia in ammortamento da almeno un anno e che l'abitazione, oltre ad essere prima casa, non sia di lusso (categorie catastali A/1, A/8 e A/9).

Le condizioni

Sostegno per orari ridotti o sospensioni

- Le due nuove condizioni previste, in tutta Italia, per poter accedere al Fondo di sospensione mutui prima casa sono la sospensione dal lavoro o la riduzione dell'orario per una durata di almeno trenta giorni.
- Finora il congelamento delle rate si poteva ottenere solo in caso di perdita del lavoro, morte o riconoscimento di un grave handicap.

I documenti

Necessario un certificato del datore

- A certificare la sospensione del lavoro o la riduzione dell'orario servirà un attestato del datore. Non dovrebbe essere difficile superare lo scetticismo iniziale nel rilasciare la documentazione necessaria a circoscrivere la durata di queste situazioni, anche perché la sospensione (o riduzione) potrà sempre essere prorogata.

La fotografia delle pratiche di sospensione dei mutui

SOMME EROGATE
Da novembre 2019
al 29 febbraio 2020

80
MILIONI
Dotazione
iniziale

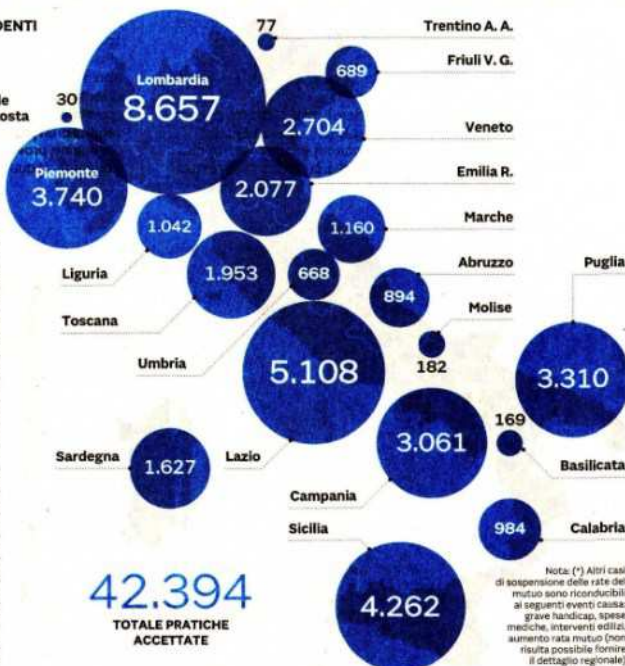


LA GEOGRAFIA DEI RICHIEDENTI
Le pratiche accettate per regione e cause

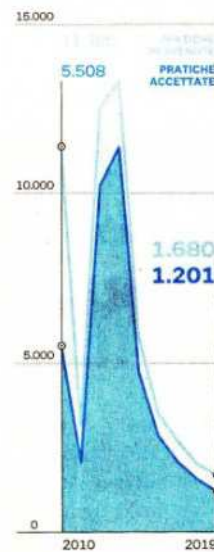
● PRATICHE ACCETTATE

Le principali cause*

REGIONE	PERDITA LAVORO	DECESSI
Abruzzo	808	43
Basilicata	152	7
Calabria	859	52
Campania	2.680	219
Emilia R.	1.866	112
Friuli V. G.	616	45
Lazio	4.368	431
Liguria	910	67
Lombardia	7.902	415
Marche	1.052	58
Molise	174	4
Piemonte	3.387	231
Puglia	3.045	120
Sardegna	1.462	80
Sicilia	3.848	231
Toscana	1.698	123
Trentino A. A.	69	4
Umbria	597	40
Valle D'aosta	28	1
Veneto	2.472	145



IL TREND
L'andamento delle domande pervenute e delle pratiche accolte da novembre 2010 a oggi



**DOMANDE
RISPOSTE**

Ammessi fino a tre mesi di rate già scadute e non pagate

La moratoria viene attivata entro 30 giorni da quando la banca comunica al cliente l'accettazione

❶ Quali sono i requisiti per accedere alla misura di sostegno alle famiglie?

❷ Per capire se si rientra tra i potenziali beneficiari della sospensione dei mutui prima casa, è bene accertarsi di avere un Isee non superiore a 30.000 euro. Inoltre, è necessario che il mutuo sia in ammortamento da almeno un anno e che l'abitazione, oltre ad essere prima casa, non sia catastalmente classificata di lusso (categorie A/1, A/8 e A/9).

❷ Come funziona la sospensione delle rate e che effetti ha sul piano di ammortamento del mutuo?

❸ L'interruzione allunga la durata del mutuo per il numero di mesi dell'intervento del fondo, fino a un massimo di 18 mesi, anche non consecutivi. Una volta conclusa la sospensione si riprende il pagamento delle rate in base al piano di ammortamento iniziale. Nei mesi di sospensione il Fondo Consap rimborsa alla banca solo la parte degli interessi calcolati sulla base di tassi di riferimento (Irs o Euribor) ma non quella dovuta allo spread applicato, che sarà pagata dal mutuatario.

❸ Il titolare di un mutuo che ha già beneficiato della sospensione delle rate per meno di 18 mesi (per iniziative di autoregolamentazione o di legge, come il Piano Famiglie ABI, il Fondo di solidarietà per l'acquisto della prima casa, le sospensioni per eventi calamitosi, eccetera) può chiedere una nuova sospensione del pagamento per le ulteriori mensilità fino a

raggiungere il limite massimo complessivo di sospensione di 18 mesi. A tal fine, il mutuatario deve riprendere il piano di ammortamento, ossia pagare almeno una rata, prima di poter procedere alla richiesta di sospensione al Fondo?

❹ L'articolo 2, comma 476-bis, lettera c) della legge 244/2007, stabilisce che alla fine di un periodo di sospensione inferiore ai 18 mesi è possibile, se ci sono tutti i requisiti e le condizioni, presentare richiesta di sospensione al Fondo di solidarietà per l'acquisto della prima casa, senza soluzione di continuità, purché nei limiti dei 18 mesi complessivi. Pertanto non va prevista la ripresa del piano di ammortamento.

❹ Al momento della richiesta di sospensione e nel caso il mutuatario presenti rate scadute e non pagate entro il 90° giorno, tali rate rientrano nel periodo di sospensione?

❺ L'articolo 2, comma 477, lettera a) della legge 244/2007 prevede l'esclusione dalla richiesta di sospensione dei mutui che, al momento della domanda, presentano ritardi nei pagamenti superiori a 90 giorni consecutivi. Il richiedente può presentare richiesta anche in presenza di rate scadute e non pagate entro il 90° giorno, che saranno incluse nel periodo di sospensione. Dallo stop su tali rate non maturano interessi di mora.

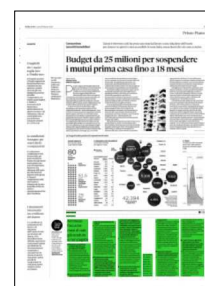
❹ Quali sono i tempi di attivazione della sospensione del piano di ammortamento?

❻ In continuità con le procedure

previste dalla precedente disciplina attuativa del Fondo di solidarietà per l'acquisto della prima casa, la sospensione viene attivata entro 30 giorni lavorativi a decorrere dalla data in cui la Banca comunica al richiedente l'accettazione di Consap. Tale comunicazione, a meno che il richiedente sia irrintracciabile, deve avvenire entro cinque giorni dall'accettazione di Consap. Nel caso di mutui cartolarizzati o oggetto di obbligazioni bancarie garantite ex lege 130/1999, la sospensione è attivata non oltre il 45° giorno lavorativo successivo alla comunicazione al richiedente.

❹ I mutui che hanno già fruito della copertura prevista dall'assicurazione per perdita del posto di lavoro, possono procedere alla sospensione dell'ammortamento?

❻ Secondo l'articolo 2, comma 477, lettera c) della legge 244/2007 la sospensione non si applica ai mutui per i quali sia stata stipulata un'assicurazione a copertura dei rischi che garantisca almeno il rimborso degli importi delle rate oggetto della sospensione e sia efficace nel periodo di sospensione stesso. In questo caso l'assicurazione non è più efficace e il mutuo si può sospendere.



bonus edilizi
in condominio

4

Alternative. Per eco e sismabonus si può trasferire ad altri l'agevolazione. Fattura riducibile per opere oltre 200mila euro

Lavori pesanti con lo sconto o la cessione del credito

**Marco Panzarella
Matteo Rezzonico**

Per incoraggiare i condomini a eseguire sulle parti comuni dell'edificio interventi di riqualificazione energetica e opere finalizzate a ridurre il rischio sismico, il Governo ha previsto la possibilità di poter cedere il credito derivante dalla detrazione alle ditte che hanno eseguito i lavori o ad altri soggetti privati, ad eccezione di banche e intermediari finanziari.

Nel caso in cui, però, i soggetti beneficiari appartengano alla cosiddetta "No Tax area", essi potranno cedere il credito anche a banche e intermediari finanziari. Si tratta dei cosiddetti "incapienti", ossia i pensionati con reddito complessivo costituito solo da redditi da pensione non superiori a 7.500 euro, goduti per l'intero anno, redditi di terreni per un importo non superiore a 185,92 euro, e il reddito della sola abitazione principale e relative pertinenze; i lavoratori dipendenti e i contribuenti con redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente con reddito complessivo non superiore a 8.000 euro; i contribuenti con redditi derivanti da lavoro autonomo o da impresa minore e i possessori di alcuni "redditi diversi" di importo non superiore a 4.800 euro.

Il passaggio del bonus

La cessione del credito è comunque limitata all'ecobonus (detrazione dal 65, 70 o 75%) e al sismabonus (50, 75 o 85%), compreso l'incentivo che combina i due interventi (all'80 o 85%); mentre restano escluse le altre agevolazioni fiscali quali bonus facciate (90%), bonus ristrutturazioni (50%), bonus mobili (50%) e bonus verde (36%).

Il condomino che opta per la cessione del credito - qualora i dati della cessione non siano già stati indicati nella delibera che approva gli interventi - è tenuto a comunicare all'amministratore, entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario. Inoltre, deve indicare i propri dati, la denominazione e il codice fiscale del cessionario.

Il ruolo dell'amministratore consiste nel comunicare annualmente all'agenzia delle Entrate i dati del cessionario, l'accettazione da parte di quest'ultimo del credito ceduto e l'importo dello stesso. Deve quindi consegnare al condomino la certificazione delle spese a lui imputabili, indicando il protocollo telematico con cui ha eseguito la comunicazione alle Entrate.

Come spiega la stessa Agenzia, il credito ceduto, che è visibile nel

"cassetto fiscale" del cessionario e può essere utilizzato soltanto dopo la relativa accettazione, diventa disponibile dal 10 marzo (dal 20 marzo per le spese sostenute dal 1° gennaio 2020) del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa, e nei limiti in cui il condomino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta.

Il credito ceduto ai fornitori si considera disponibile dal 10 marzo (dal 20 marzo per le spese sostenute dal 1° gennaio 2020) del periodo d'imposta successivo a quello in cui il fornitore ha emesso fattura comprensiva del relativo importo. Può succedere che il cessionario a sua volta decida di cedere il credito che ha ricevuto: in questo caso deve darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate, che attribuirà il credito al nuovo cessionario.

La cessione del credito è possibile anche nei cosiddetti condomini minimi, che non sono obbligati



a nominare un "amministratore" ad hoc: in tal caso un condomino è incaricato di compiere gli adempimenti fiscali, con le stesse modalità e scadenze valide per gli amministratori.

Lo sconto in fattura

In alcuni casi, oltre al trasferimento del credito d'imposta, si può optare per uno sconto sui costi pari al valore del bonus fiscale cui si ha diritto. La legge di Bilancio 2020 ha previsto che, a partire dal 1° gennaio scorso, «unicamente per gli interventi di ristrutturazione importante di primo livello» che interessino le parti co-

muni degli edifici condominiali «con un importo dei lavori pari o superiore a 200.000 euro, il soggetto avente diritto alle detrazioni può optare (...) per un contributo di pari ammontare sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e a quest'ultimo rimborsato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione, in cinque quote annuali di pari importo».

La possibilità dello sconto in fattura, che è stata abrogata per gli interventi di riqualificazione energetica e adeguamento antisismico

sulle singole unità immobiliari, è quindi confermata per gli interventi che riguardino le parti comuni dello stabile, a patto però che il costo complessivo dei lavori ammonti ad almeno 200 mila euro.

La legge ha chiarito che per ristrutturazioni importanti di primo livello si intendono quegli interventi che, oltre a interessare l'involo ed edilizio con un'incidenza superiore al 50% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, comprendono anche la ristrutturazione dell'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva asservito all'intero edificio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I PAGAMENTI

Lavori edili

- Per gli interventi di manutenzione, ristrutturazione ed edili in genere (inclusi quelli in facciata), antisismici o di riqualificazione energetica è obbligatorio il bonifico bancario o postale "parlante", che prevede una ritenuta dell'8% applicata da banche e Poste.
- Nella causale vanno indicati: il riferimento normativo (ad esempio, per le ristrutturazioni, l'articolo 16-bis del Dpr 917/86, Tuir); il codice fiscale o la partita Iva di chi riceve il pagamento. Se alla spesa partecipano più persone, si riportano i rispettivi codici fiscali.
- Per le opere sulle parti comuni dell'edificio, oltre al codice fiscale del condominio, occorre quello dell'amministratore, che di solito effettua il pagamento. In assenza di amministratore (condominio minimo), i pagamenti possono essere eseguiti da un condomino.
- Il bonifico può essere eseguito compilando un modulo cartaceo, oppure online tramite la schermata predisposta: ogni istituto di

credito ha un'interfaccia per consentire l'operazione.

- In generale, la voce è quella del bonifico agevolato, e all'interno va spuntato un campo diverso a seconda che si esegua il pagamento di una ristrutturazione, un intervento di riqualificazione energetica o un adeguamento antisismico.
- L'ordinante può essere un soggetto diverso dal beneficiario della detrazione, ma solo se il conto corrente è intestato a entrambi.

Acquisto degli arredi

- Per fruire del bonus mobili, si può pagare con bonifico ordinario (perché non si applica la ritenuta dell'8%), con carta di credito o di debito (bancomat).
- Nel caso di acquisti a rate, la società che eroga il finanziamento deve seguire le stesse regole dei privati e rilasciare al contribuente una copia della ricevuta.

Sistemazione a verde

- Per il bonus giardini, il pagamento può avvenire - oltre che con bonifico ordinario, carta di credito o debito - anche con assegni bancario, postale o circolare non trasferibile.

IL QUESITO

Sono proprietaria di un appartamento in un condominio, la cui assemblea condominiale nel settembre 2019 ha deliberato la manutenzione straordinaria della facciata da effettuare nel 2020. Il condominio è stato costruito nel 1975 ed è completamente rivestito di piastrelle. La manutenzione straordinaria della facciata consiste nella sistemazione e pittura delle facciate, nel risanamento degli intonaci e dei balconi con rasatura delle piastrelle. Il condominio è ubicato in zona B della mia città. Tale intervento rientra tra gli interventi agevolati con il bonus facciate introdotto dalla legge di Bilancio 2020?

La risposta è affermativa. L'articolo 1, commi 219-224 della legge 160/2019, di Bilancio per il 2020, prevede una detrazione del 90% per la ristrutturazione delle facciate esterne degli edifici. Il bonus facciate è riconosciuto a fronte di spese documentate e sostenute per interventi

(includere la mera pulitura o tinteggiatura esterna) di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici siti nelle zone territoriali omogenee A e B, indicate dal Dm 1444/1968 (per l'applicazione dei benefici, occorre quindi verificare se l'immobile oggetto di intervento, come nel caso di specie, è sito nell'ambito di queste due zone). L'agevolazione viene ammessa esclusivamente per le spese relative a interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi. L'agevolazione è fruibile soltanto sotto forma di detrazione d'imposta, ripartita in 10 quote annuali di pari importo, a decorrere dall'anno di sostenimento delle spese e nei 9 successivi. Pertanto, per tale agevolazione non sono ammessi la cessione del credito e lo sconto sul corrispettivo. In conclusione, nel caso in questione, il bonus si rende applicabile facendo attenzione agli obblighi energetici imposti nell'ipotesi in cui l'intervento sugli intonaci interessi più del 10% della superficie della facciata. (Marco Zandonà)

Pertinenze

Aree non accatastate con il fabbricato: rischio nuova Imu

Le aree fabbricabili contigue ai fabbricati non si tassano solo se hanno la qualifica di pertinenze urbanistiche e sono accatastate unitamente al fabbricato.

Luigi Lovecchio — a pag. 14

La nuova Imu incombe già sulle aree pertinentenziali edificabili

TRIBUTI IMMOBILIARI

Aggiornamento catastale entro il 16 marzo per ridurre il prelievo a due mensilità

Molti proprietari rischiano di scoprire i nuovi criteri solo al momento del saldo

Pagina a cura di **Luigi Lovecchio**

Le aree fabbricabili contigue ai fabbricati non si tassano solo se hanno la qualifica di pertinenze urbanistiche e sono accatastate unitamente al fabbricato. La nuova Imu (all'articolo 1, comma 741, lettera a della legge 160/2019), cambia sensibilmente la nozione di area pertinenziale al fabbricato, ponendo delle condizioni rigorose che determinano, con buona probabilità, un ampliamento della base imponibile. E, trattandosi di una disciplina entrata in vigore dallo scorso 1° gennaio, se il contribuente non si è attivato per l'accatastamento unitario, ad oggi l'imposizione è già maturata per i primi due mesi del 2020.

L'interesse a far emergere la qualifica di pertinenza di un'area assume particolare rilievo quando questa è edificabile. È infatti evidente che il riconoscimento della natura pertinenziale del suolo, che ne determina l'intassabilità in via autonoma, comporta un notevole beneficio per il contribuente.

In vigenza della vecchia Ici/Imu, la norma si limitava a precisare che fa parte integrante del fabbricato l'area che ne costituisce pertinenza. L'assenza di ulteriori specificazioni in merito lasciava intendere che, allo scopo, occorresse riferirsi alla defini-

zione contenuta negli articoli 817 e seguenti del Codice civile. Alla luce del tenore testuale della norma, inoltre, era del tutto irrilevante la modalità di accatastamento dell'area.

La Cassazione è più volte intervenuta, in materia di Ici, adottando in via prevalente un orientamento piuttosto restrittivo secondo il quale, al fine di provare la natura pertinenziale, occorrono:

- l'indicazione in dichiarazione dell'area;
- l'asservimento della stessa a servizio o ornamento del fabbricato;
- l'impossibilità di una diversa destinazione senza radicali trasformazioni (sentenza 10232/2018).

Quest'ultimo requisito è difficile da riscontrare in concreto: anche lo spiazzo adibito a parcheggio dell'abitazione o a giardinetto non richiede una «radicale trasformazione» per avere una utilizzazione edificatoria. Ma anche l'indicazione in dichiarazione appariva come un onere «contro natura», trattandosi di un bene che, per definizione, non dovrebbe avere una sua autonoma rilevanza rispetto al fabbricato. In conclusione, anche nell'assetto previgente il riconoscimento della qualifica di pertinenza di un'area fabbricabile non era semplice.

Ora, però, la disciplina della nuova Imu cambia completamente prospettiva, poiché pone due condizioni del tutto innovative.

1. La prima è quella più complessa da individuare, e cioè la qualificazione urbanistica della pertinenza. Comporta che si debba andare a esaminare lo strumento urbanistico, generale o attuativo, visto che si è a cospetto di un'area già edificata, per verificare se prevede delle zone pertinentenziali (ad esempio, parcheggi o

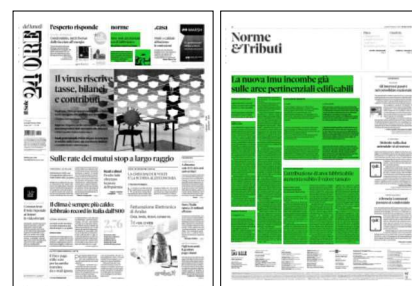
giardini) a fabbricati. E se una vasta area contigua a un fabbricato appartiene in realtà a distinti lotti edificatori, la stessa non potrà ritenersi pertinenziale, in quanto urbanisticamente distinta dall'area di sedime dell'unità immobiliare.

2. La seconda condizione è l'accatastamento unitario, da effettuarsi, di regola, tramite il Docfa. Trattandosi di un elemento costitutivo della fattispecie della pertinenza, non è ammissibile l'accatastamento retroattivo. Ne deriva che, pur essendo in presenza di pertinenze urbanistiche, queste saranno soggette a imposizione autonoma finché non si provvederà alla graffatura con il fabbricato.

Per la precisione, un periodo di possesso pari alla maggior parte del mese conta quanto un mese. Infatti, per evitare di pagare le imposte anche per marzo occorrerà procedere entro lunedì prossimo, cioè il 16 del mese.

Nulla è detto in ordine a un eventuale onere dichiarativo del contribuente che, d'altro canto, non era previsto neppure per l'Ici. Si deve, però, ritenere che l'accatastamento unitario sostituisca la dichiarazione, tenuto conto che tutti i dati risultanti nella banca dati catastali si considerano, ope legis, come dichiarati.

In ogni caso l'impatto concreto della nuova disciplina Imu dovrebbe



verificarsi al saldo dell'imposta del 2020. Il pagamento della rata in scadenza al 16 giugno prossimo, infatti, è pari alla metà di quanto complessivamente pagato nel 2019, a titolo di Imu e Tasi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



PAROLA CHIAVE

Soggetto Iap

Se persona fisica deve dedicare almeno il 50% del tempo all'attività agricola dalla quale deve derivare almeno il 50% dei ricavi. La società, invece, deve prevedere nello statuto come oggetto esclusivo lo svolgimento delle attività agricole e la denominazione sociale deve recare la dicitura di società agricola. Nelle società di persone almeno un socio deve avere la qualifica di Iap; nelle società di capitali almeno un amministratore.

LE SITUAZIONI CONCRETE

IL CASO

Un parcheggio contiguo a un fabbricato è potenzialmente edificabile, in quanto rientrante nel Prg vigente nel Comune. Fino al 2019 il possessore l'ha sempre trattata come pertinenziale al fabbricato, non tassabile in via autonoma, e ha indicato l'area nella dichiarazione Imu come bene pertinenziale senza pagare imposte.

LA SOLUZIONE

Nella nuova Imu, perché un'area sia pertinenziale bisogna verificare se la destinazione pertinenziale è ricavabile dallo strumento urbanistico vigente nella zona di ubicazione dell'unità che ne ha consentito l'edificazione. Accertato ciò, bisogna fare l'accatastamento unitario con il fabbricato tramite il Docfa. Se si procede entro il 16 marzo, si pagherà Imu solo per gennaio e febbraio 2020.

Il Comune ha adottato lo strumento urbanistico generale (Prg) il 26 febbraio scorso, rendendo edificabile l'area di proprietà del contribuente, con destinazione a edilizia abitativa. Finora il contribuente ha sempre tassato l'area come terreno agricolo senza presentare la dichiarazione Imu.

L'attribuzione della qualifica di edificabilità ha ora effetti immediati. Il suolo nel 2020 è tassato come terreno agricolo per due mesi e area edificabile per gli altri. La base imponibile è determinata alla data di adozione del Prg (fine febbraio). Si terrà conto della situazione immobiliare del 2020 solo a saldo. Va presentata la dichiarazione Imu.

Il 4 marzo viene rilasciato il permesso a costruire su un'area edificabile, che era inclusa nello strumento urbanistico generale già dal 2018. Fino al 2019 la base imponibile è stata determinata considerando la non edificabilità immediata del suolo, avvalendosi della perizia di un tecnico di fiducia. L'ultima dichiarazione Imu risale al 2018, poiché si è ritenuto che il valore di mercato di riferimento non sia mai mutato da allora.

Il permesso di costruire incide sul valore dell'area. Nella nuova Imu la base imponibile è pari al valore di mercato al 1° gennaio o alla data di adozione dello strumento urbanistico. Perciò, il calcolo dell'Imu deve avvenire sul valore già dichiarato per gennaio-febbraio mentre per i restanti dieci mesi va incrementato. Entro il 30 giugno 2021 va presentata la dichiarazione di variazione.

LE NUOVE DEFINIZIONI

L'attribuzione di area fabbricabile aumenta subito il valore tassato

Esenti solo le quote dei terreni possedute da coltivatori diretti o Iap

La nuova Imu ridefinisce i confini della tassazione delle aree edificabili.

Viene conservato il riferimento allo strumento urbanistico generale, anche solo adottato dal Comune. Di conseguenza, si considerano edificabili suoli sui quali in concreto potrebbe essere impossibile costruire, in assenza dello strumento attuativo (ad esempio la concessione edilizia).

Cambiano, invece, la definizione del valore di riferimento e le agevolazioni previste per le imprese agricole.

Nella vecchia Ici/Imu la base imponibile era costituita dal valore di mercato al 1° gennaio di ciascun anno. A tale scopo, era (ed è tuttora) permesso ai Comuni approvare dei valori di orientamento per i contribuenti. Secondo la Corte di cassazione, in proposito, se il Comune ha adottato lo strumento urbanistico in corso d'anno, le aree interessate non possono avere un valore di ri-

ferimento al 1° gennaio e, dunque, saranno considerate come edificabili solo a decorrere dall'anno successivo (Cassazione 2901/2017). Una tesi, peraltro, non condivisibile dal momento che il valore di mercato di un suolo può essere desunto anche da quello attribuibile a suoli simili, ubicati ad esempio in altre zone o in altri Comuni.

Ad ogni modo, per superare tale orientamento, nella nuova disciplina Imu è stabilito che la base imponibile è costituita dal valore dell'area al 1° gennaio oppure alla data di adozione dello strumento urbanistico. Ne consegue che l'efficacia dell'attribuzione della qualifica di edificabilità è immediata e non differita all'anno successivo. Lo stesso dicasi qualora in corso d'anno vi fossero mutamenti di valore determinati, ad esempio, dal rilascio del provvedimento attuativo: l'effetto dell'incremento di valore decorrerà dal mese del rilascio e non dall'anno successivo.

L'altra novità normativa riguarda l'agevolazione prevista per gli imprenditori agricoli. Sin dall'emanazione dell'Ici era disposto che le aree edificabili possedute e condotte da

soggetti Iap (comprese le società agricole) o da coltivatori diretti si considerano terreni agricoli. Con plurime pronunce, la Suprema corte ha argomentato che un bene immobile non può avere qualificazioni diverse a seconda del proprietario. Di conseguenza, è sufficiente che una piccola porzione di area fosse intestata a uno dei soggetti agevolati per considerare l'intero suolo terreno agricolo, anche in capo a soggetti privi di queste qualifiche.

Con la nuova Imu (comma 743, legge di Bilancio 2020), invece, è espressamente stabilito che, in presenza di più comproprietari, i requisiti soggettivi e oggettivi previsti ai fini dell'applicazione di agevolazioni devono riguardare autonomamente ciascuno di essi. Ciò significa che qualora vi fossero, ad esempio, tre contitolari in pari quota, dei quali un soggetto Iap e gli altri due dipendenti pubblici, solo la quota del primo sarà considerata terreno agricolo, mentre le altre due saranno tassate come aree fabbricabili. Anche in questo caso, la modifica è già operativa, anche se la maggiore imposta sarà versata al saldo del 2020.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Real estate

Fiere e coronavirus,
il Mipim di Cannes
è stato posticipato
dal 10-13 marzo
al 2-5 giugno

Anche il più grande evento mondiale
dedicato agli operatori dell'immobiliare
non si svolgerà nelle date inizialmente
stabilite a causa dell'epidemia di Covid-19.



Mipim 2019.

L'anno scorso al Mipim
hanno partecipato quasi
30mila partecipanti, più
di 3mila aziende e 6mila
investitori



Trulli e masserie, prezzi ribassati ma pesano i costi per ristrutturare

Puglia. Le dimore tipiche di lusso attirano investitori con budget che partono da circa un milione di euro e aumentano a seconda della vicinanza al mare. La spesa per i lavori varia tra i 1.500 e 1.800 euro al mq

Evelina Marchesini

I brand Puglia piace ai vip e la sfilata di attori e cantanti che comprano residenze da sogno sembra non finire mai. Dal noto caso di Raz Degan, che ha comprato un intero complesso di trulli a Raul Bova che ha investito in una masseria nella Valle d'Itria. Ma come va il mercato e quanto costa comprare proprietà simili? «Negli ultimi dieci anni anche le masserie, come gli altri immobili, hanno sofferto gli effetti della crisi ma trattandosi di immobili di lusso ne hanno risentito in misura minore», spiega Pietro Biasi di Tecnocasa, specializzato in proprietà di questo tipo nella Val d'Itria. In particolare, rispetto a 10-12 anni fa, le riduzioni di prezzo sono state anche del 20-30%, su valori che però erano davvero arrivati alle stelle.

I prezzi variano molto a seconda delle zone e delle tipologie, spiega Biasi, differenziandosi principalmente tra le zone vicine al mare e quelle all'interno. Sul mare in particolare si trovano le masserie fortificate con grandi aree di terreno e uliveti, dove una masseria dai 500 ai mille metri quadrati di superficie, da ristrutturare, viene mediamente venduta intorno a 1-1,5 milioni di euro. «Nella Valle d'Itria le architetture sono molto diverse – continua Biasi – e possono essere strutture a trulli o masserie nobiliari con volte, totalmente in pietra, con grandi zone di terreno seminativo o con bosco. Le

metrature sono superiori, partono in genere dai mille metri, e costano, sempre da ristrutturare, da 1,5 a 2,5 milioni di euro». Le strutture invece ristrutturate negli ultimi 10-15 anni ormai in genere ospitano attività turistiche e hanno prezzi completamente diversi. A incidere sul costo del ristrutturato sono ovviamente i lavori di recupero, fatti da artigiani locali rispettando le architetture e i materiali originari.

Nelle strutture a trulli il costo di ristrutturazione viene misurato a "cono" e parte dai 15mila euro circa, a cui vanno aggiunti i costi della struttura nel suo complesso, che si aggirano secondo Biasi intorno ai 1.500-1.800 euro al metro quadrato. Se l'immobile è soggetto alla tutela delle Belle Arti sia i tempi sia i costi naturalmente aumentano. Di solito si ricade in questa tipologia quando le masserie hanno al proprio interno delle chiese, spesso con affreschi antichi, o quando si tratta di residenze nobiliari con saloni affrescati.

Le richieste oggi provengono principalmente da italiani, perché gli stranieri cercano immobili con prezzi più contenuti, di solito fino a un massimo di un milione di euro, anche se nella zona di Fasano investitori svizzeri hanno comprato diverse strutture, trasformate in residenze di lusso che vengono affittate a clienti top.

Trulli e masserie sul mercato non ve ne sono molte. Ecco qualche esempio. A Locorotondo, a circa 14

chilometri dal mare, è in vendita un complesso di trulli di 150 mq per un totale di 9 posti letto e tre bagni, ristrutturati, con piscina, a 1,5 milioni di euro, con un progetto in fase di approvazione per un ulteriore ampliamento di 120 mq e la realizzazione di una villa di 300 mq. A Martina Franca è in vendita una masseria con 12 coni, ristrutturata per essere adibita ad attività ricettiva, per un totale di 540 mq e un antico frantoio e un terreno di 3 ettari con 150 ulivi. Il progetto della piscina è in fase di ottenimento dell'approvazione e la richiesta è di 1,18 milioni.

L'agenzia La Fenice di Locorotondo (affiliata Tecnocasa) ha in vendita la Masseria Sant'Aniello, immersa in 14 ettari di terreno con ulivi secolari e seminativo. La masseria, che è da ristrutturare, ha una metratura coperta di 2000 mq e la richiesta è di 3,25 milioni di euro. A Locorotondo ha in vendita un'altra masseria, da ristrutturare, di 800 mq su 5 ettari di terreno, su due unità. La prima comprende 9 coni da ristrutturare, un tempo residenza dei contadini, mentre la seconda unità comprende la casa padronale caratterizzata dai tipici tetti "a cummersa". Questa unità comprende il piano terra che include ingresso-zona giorno, camera da letto, bagno e cucina con ingresso indipendente dall'esterno e il piano superiore con ampia zona giorno, due stanze, di cui una con camino, bagno. Il prezzo? Circa 650mila euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il mercato nelle città

La domanda di affitti spinge le quotazioni a Lecce e Brindisi

Non solo trulli e masserie per gli appassionati della Puglia, siano turisti o investitori immobiliari. Gli amanti della regione si rivolgono infatti sempre di più anche ai centri storici delle due città di riferimento, Lecce e Brindisi, in particolare quando cercano investimenti più contenuti rispetto ai grandi esborsi richiesti per trulli e masserie.

Lecce, la bella città dagli edifici in stile barocco offre soluzioni per tutte le tasche, anche se quelle più richieste sono in centro. «Nel 2019 si è visto un aumento dei prezzi degli immobili del centro storico di Lecce – spiegano da Tecnocasa – in seguito all'incremento delle richieste di chi vuole acquistare per trasformare l'abitazione in B&B o in casa vacanza da adibire agli affitti brevi». In media una camera si affitta a 100 euro a notte, con punte di 300 euro in estate. «Tra gli acquirenti anche numerosi stranieri, in particolare francesi, inglesi e tedeschi – continuano da Tecnocasa – che amano la città e decidono di acquistare la loro seconda casa per viverla o metterla a reddito». Le tipologie più ricercate sono quelle che si affacciano su piazza Sant'Oronzo, dove si toccano punte di 3.500 euro al mq, e sulla Basilica di Santa Croce, dove si arriva ai 2mila euro al metro. Su via Vittorio Emanuele e via Libertini, che collegano porta Rudiae con piazza Sant'Oronzo, le soluzioni ristrutturate costano intorno a 2.500 euro al mq.

Ma non è solo il turismo a richiamare l'attenzione dei compratori immobiliari a Lecce: la vicinanza di diverse facoltà universitarie (in via dell'Università e via

per Monteroni) determina la presenza di investitori che acquistano per affittare a studenti nella zona di San Pio. Da Tecnocasa spiegano che con un capitale di 80mila euro si comprano trilocali da affittare a 230 euro al mese a posto letto. Richiesta anche la zona intorno a via Taranto, che gode della presenza di varie facoltà universitarie, poiché chi affitta agli studenti, una volta terminati i corsi universitari, destina gli immobili agli affitti turistici settimanali. In questa zona l'investimento medio è piuttosto contenuto, intorno ai 50-70mila euro, con una possibilità di rendimento che può arrivare al 10 per cento.

Anche a Brindisi i prezzi hanno registrato un aumento, dell'1% circa nel 2019. «Sul mercato si muovono sia investitori sia acquirenti di prima casa – spiegano da Tecnocasa – orientati in particolare sulle zone centrali e alla ricerca di monolocali e bilocali da mettere a reddito o da destinare a casa vacanza». Nel Centro storico si vendono le abitazioni degli anni '60 che si affacciano sui corsi principali (corso Umberto, corso Garibaldi, corso Roma) e che in buone condizioni hanno prezzi medi di 1.300 euro al mq, con punte di 1.600 euro per le soluzioni signorili. Quelle indipendenti con vista mare arrivano invece a punte più elevate. Altro tipo di clienti per la zona del Casale, più periferica ma che ha sempre mostrato un buon dinamismo per la vicinanza alla base Onu. Il ristrutturato si scambia ora a prezzi medi di 1.400-1.500 euro al mq, mentre l'usato ha quotazioni medie di 850-900 euro al metro.

— Ev.M.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Tipica. Spesso le masserie vengono trasformate in boutique hotel o resort e ormai l'offerta è limitata

A Bergamo case a misura di anziano

Senior housing. Intervento di Percassi e Aegide Domitys da 124 appartamenti

Paola Pierotti

Case a misura di anziani al posto di un'area ex industriale. A Bergamo è arrivata al traguardo la prima soluzione abitativa promossa dal Gruppo Aegide Domitys in Italia, che insieme allo sviluppatore Immobiliare Percassi, ha dato vita ad un immobile di 124 appartamenti che integra servizi per la terza età attiva.

I lavori sono stati eseguiti in 17 mesi. Venti milioni di investimento per una struttura con 16 monolocali (38,5 mq e 10 mq di terrazzo), 84 bilocali (56 mq e 14 mq di terrazzo) e 24 trilocali (74 mq e terrazzi da 17 a 20 mq). A integrazione un bar, un ristorante, una piscina, una palestra, una sala massaggi, un parrucchiere, la sala hobby e quella audio-video. Sulla terrazza coperta c'è un campo da bocce, e l'estensione dell'area piscina e del ristorante.

Si chiama Domitys Quarto Verde, un immobile di 6 mila mq, ed è «il primo senior serviced residence d'Italia per gli anziani che non hanno bisogno di accudimento medico e che hanno invece tutta la voglia e il tempo di godersi una nuova fase della propria vita». Architettura contemporanea firmata dallo studio locale De8, al civico 5 di Via Pinamonte da Brembate, in una zona della città tranquilla, circondata da spazi verdi e vicina a negozi e tra-

sporti. Una risposta alternativa e innovativa alle tradizionali residenze medicalizzate come sono le Rsa o le case di riposo.

Due edifici del senior living sono stati inaugurati e già ospitano i primi 5 inquilini, il terzo edificio residenziale è in costruzione; il parco pubblico progettato da De8 con Laura Gatti è pronto e presto sarà aperto al pubblico.

Domitys offre a tutti i suoi residenti la possibilità di vivere per qualche tempo in un appartamento di una qualsiasi delle sue strutture in Francia o in Belgio. E così, anche lo stesso Quarto Verde dispone di 27 appartamenti temporanei che potranno essere abitati, fino a un massimo di 6 mesi, dai residenti Domitys all'estero, oppure dai senior italiani che vogliono provare in prima persona la qualità della vita offerta da questa soluzione.

Tra i servizi anche animazioni giornaliere e un ricco programma per lo sviluppo individuale, con 50 attività organizzate ogni mese su vari temi: sport, mostre, conferenze, giochi, incontri culturali, dentro e fuori gli spazi del nuovo edificio. E per contrastare le condizioni di solitudine che possono impattare negativamente sulla qualità della vita e sulla salute, in campo anche uno staff di 20 professionisti presente 24 ore su 24, 7 giorni su 7.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Gli interni. Uno dei bilocali di Domitys Quarto Verde di Bergamo



Immobiliare Casati Blockchain senza fini finanziari

La costituzione della Immobiliare Casati Srl ha esclusivamente riguardato la digitalizzazione di una operazione immobiliare che però è stata realizzata secondo gli schemi tradizionali, non ha portato ad emettere strumenti di circolazione, né ha determinato il reclutamento di investitori. La precisazione – in riferimento all’articolo pubblicato su .Casa il 2 marzo – arriva da Realhouse, start up che si è occupata dell’operazione attraverso l’applicazione della tecnologia blockchain.

L’operazione non ha quindi l’obiettivo di introdurre nuove forme di circolazione di partecipazioni di società. «Una simile interpretazione, dovuta alla crescente attenzione rivolta alla blockchain, ha prodotto un risultato equivoco che rischia di ingenerare la sensazione di potenzialità “giuridiche” della tecnologia attribuendogli uno scopo di “reclutamento di investitori privati tramite fundraising” – spiegano dalla società –. La creazione di equity token ha riguardato esclusivamente la realizzazione di un passaporto digitale in grado di incorporare tutte le informazioni relative alla società. In nessun modo, però, i token erano rivolti a superare gli attuali limiti della normativa applicabile agli strumenti finanziari». In riferimento ad esempio al superamento di «ulteriori atti notarili cartacei» o alla redistribuzione “automatica” delle quote. Infine, nessun confronto sull’operazione è stato portato avanti con la Consob.

—A. Lo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Rapporti

Real estate

Il caso

L'ufficio intelligente per lo smart working per Pwc parte da Roma la sfida al Covid-19

STEFANO CARLI, ROMA

La sede romana appena ristrutturata secondo i criteri del lavoro agile ha avuto il battesimo del fuoco proprio nei giorni scorsi. La produttività non è calata anche con presenze sotto il 20%

Il test è stato la realtà dell'emergenza Covid-19: alla nuova sede di Pwc a Roma, tra l'altro proprio davanti alla redazione centrale di Repubblica, avevano finito di smontare i ponteggi da pochi giorni al termine di una ristrutturazione importante, con il ridisegno dei layout degli uffici senza più muri e postazioni fisse. Tutti i quasi 8 piani, sui 9 totali dell'edificio offrono ora un migliaio di postazioni "singole" prenotabili via app oppure direttamente in sede tramite un touch screen apposito messo in ogni piano.

I cablaggi sono stati predisposti per offrire connettività ovunque e attrezzare meeting room per riunioni virtuali con grandi schermi. Gli unici spazi "privati" di ogni dipendente sono rimasti dei piccoli armadietti dove ciascuno può lasciare i suoi (pochi) effetti personali. Tutto questo doveva essere la base per un'espansione dello smart working nel gruppo britannico, che è uno dei Big4 della consulenza mondiale, con oltre 40 miliardi di dollari di fatturato. Ma l'allarme virus ha accelerato tutto.

La scorsa settimana la sede romana e, ancora di più ovviamente, quella milanese, a sua volta in via di trasloco il prossimo ottobre nella torre

Liebskind di CityLife, il grattacielo soprannominato il Curvo, sono state poco frequentate dal grosso dei 6.500 addetti di Pwc Italia, che comunque ha altre 23 sedi sul territorio nazionale. «Nella sede milanese di solito ci sono in media, giornalmente, sulle 1.800 persone, la scorsa settimana ce ne sono state sulle 300 - spiega Marco Sala, partner e chief operating officer Pwc Italia - Ma ci sono appena arrivati i dati sulle ore lavorate in quegli stessi giorni e siamo completamente in linea con le settimane precedenti. Con una flessione appena percettibile».

Virus o no, comunque, lo smart working è ormai una realtà. Prima ancora, una necessità. «Sfatiamo come prima cosa un luogo comune - continua Sala - Smart working non significa solo, e forse nemmeno soprattutto, lavorare da casa. Certo c'è anche questo aspetto, ma per noi significa soprattutto non dipendere dalla sede, dall'ufficio, dai documenti negli armadi e nei cassetti delle scrivanie. Noi in Pwc, ad esempio, abbiamo quattro linee di servizio diverse e con diverse esigenze. La prima è la revisione, che comporta stare più presso l'azienda cliente per l'acquisizione dei dati; la seconda è la consulenza legale e fiscale, e qui, al contrario, gli addetti passano più tempo in sede: il 75% delle persone presenti fisicamente di solito appartengono a questa divisione. In mezzo, ci sono le altre due tipologie, le *due diligence* per le operazioni di M&A, dove ai dati si accede ormai attraverso le virtual data room, e la consulenza propriamente detta. Alla luce di tutto questo, ed essendo in una fase espansiva di Pwc in Italia (in questa sola settimana stanno entrando 80 nuove persone, lo scorso anno abbiamo avuto mille nuovi ingressi) eravamo ad un bivio: o allargavamo le sedi, con ampliamenti e traslochi in edifici più grandi, o ri-

strutturavamo l'uso degli spazi. Abbiamo scelto questa seconda via: abbiamo analizzato i dati delle presenze, gli impegni di lavoro, le tipologie di uso e siamo arrivati alla conclusione che basta una postazione ogni due persone».

Per le imprese dunque il lavoro agile è un elemento di stabilità, che permette una maggiore flessibilità nella programmazione delle esigenze di spazio e permette di sottoscrivere contratti più lunghi. Come è accaduto proprio a Pwc che grazie a queste scelte ha firmato due contratti per 15 anni sia con Ardian, proprietaria del palazzo romano, sia con CityLife per quello milanese.

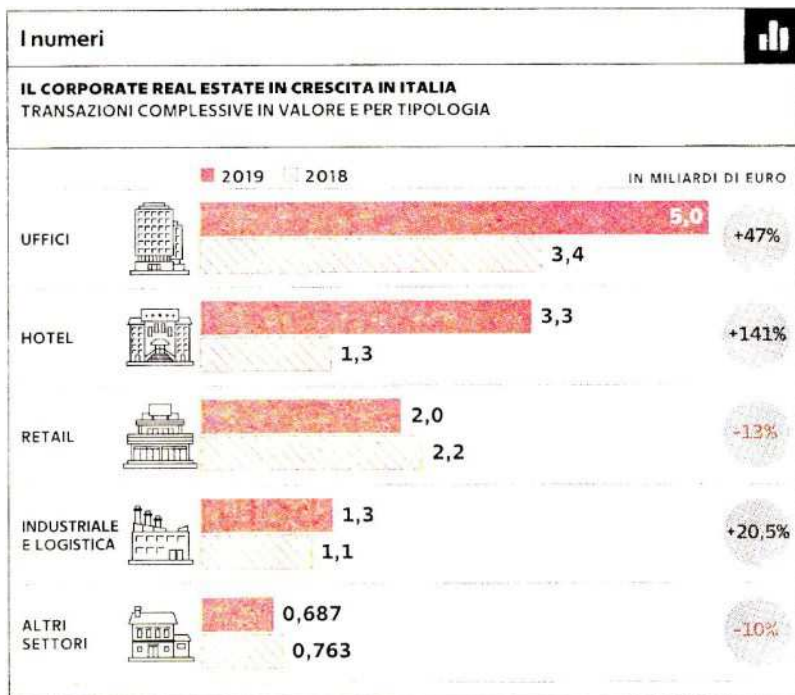
Gli investimenti non sono ingenti: in pratica solo software, server e schermi per le imprese affittuarie, mentre per gli immobiliari più spese di cablaggio ma meno costi per tirar su o abbattere pareti e divisori. Vodafone, per esempio, ha registrato in questi giorni una crescita della domanda di soluzioni di smart working da parte delle imprese, coe conferma Giorgio Migliarina direttore Vodafone Business: «Noi abbiamo introdotto lo smart working su larga scala già nel 2014 e oggi lo abbiamo potuto adottare tra le misure precauzionali per garantire la salute e la sicurezza dei dipendenti con tassi di adozione dell'80%, con picchi del 90% sulle sedi milanesi».

La riorganizzazione del lavoro sta poi conducendo anche ad una razionalizzazione delle sedi corporate



dei grandi gruppi. Enel, ad esempio, mentre ristruttura la storica sede di Viale Regina Margherita, a Roma, ha preso una grossa parte dell'edificio dell'ex Zecca di Stato nella vicina Piazza Verdi per concentrarvi attività disseminate in altri edifici romani. Mentre Milano, capofila in questa lunga stagione di corporate real estate, inaugurata quasi 8 anni fa dalla nuova sede Vodafone e poi continuata con l'avventura Expo 2015, continua ad annoverare nuovi traslochi eccellenti: solo negli ultimi mesi Ericsson e Fastweb.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



23

40

SEDI
È l'articolazione in Italia del gruppo Pwc che conta 6.500 addetti

MILIARDI DOLLARI
È il fatturato del gruppo britannico uno dei primi quattro del mondo



1 Un'immagine della sede di Pwc a Roma: nove piani, in otto dei quali sono previste postazioni

IL PIANO REGOLATORE CHE VERRÀ

Sei assessori al "game" dell'Urbanistica

Un gioco-confronto a più voci con i titolari capitolini dal 1993 a oggi. Quel che serve a Roma: cura del ferro e poteri speciali

di Paolo Boccacci

Una potente cura del ferro e poteri speciali a Roma come città Capitale. La ricetta viene dai sei assessori che si sono seduti sulla poltrona dell'Urbanistica dal 1993, l'anno della nascita della giunta Rutelli, ad oggi. E così Domenico Cecchini, Roberto Morassut, Marco Corsini, Giovanni Caudò, Paolo Berdini e Luca Montuori, messi di fronte a un microfono dall'associazione Visione Roma coordinata dall'ex assessore delle giunte Rutelli e Veltroni, Claudio Minelli, hanno giocato una specie di grande game incrociato sul futuro della città. «Dopo aver visto il video mi hanno detto 'È come se ci avessi invitati tutti ad una cena insieme' spiega Minelli «E se metti insieme tutto hai un grande quadro».

«Da quando abbiamo fatto il Piano» sostiene Domenico Cecchini «tutto è cambiato. Bene a nuovi strumenti, ma salvaguardando i tre pilastri: la rete ecologica, la cura del ferro con tram e metropolitane, che si è fermata, e il policentrismo che ridisegna le funzioni della città. Gli strumenti attuativi come i Print cioè i programmi integrati, perché non sono stati utilizzati? Sarebbe stato ed è necessario solo semplificarne le procedure».

E Morassut, l'assessore con il sindaco Veltroni che ha firmato il Piano Regolatore? «Imbarcarsi nell'avventura di un altro Piano sarebbe una follia» sostiene «Si sentono molte sciocchezze sul dimensionamento di quello attuale, ma il taglio delle cubature è stato enorme. Oggi serve invece un nuovo ordinamento istituzionale della Capitale di rango regionale e un piano strategico, che programmi le grandi direttrici di sviluppo».

Montuori, Berdini, Morassut, Corsini, Caudò e Cecchini
"Dall'ultimo Prg sono passati 20 anni Tutto è cambiato anche le priorità"

La parola a Corsini, assessore con il sindaco Alemanno: «Tra una discontinuità poco intelligente ed una continuità intelligente scelgo e ho scelto la seconda. Ma manca una visione strategica, perché non esiste una continuità di governo sufficiente. Inoltre troppe norme di difficile applicazione devono essere semplificate».

«Il Piano da una parte si occupa della gestione dell'eredità del passato e da un'altra pensava alla trasformazione dell'esistente, trascurata da Alemanno», ribatte Giovanni Caudò, assessore con Marino: «Ora per coinvolgere il privato nella rigenerazione occorrono seri incentivi. Magari venissero investitori nazionali ed internazionali, altro che le chiacchiere ideologiche sui grandi speculatori».

Ma cosa pensa Paolo Berdini, l'urbanista radicale uscito tra le polemiche dalla giunta Raggi? «Lo stato della città» afferma «non è colpa solo dell'ultima amministrazione, che certo ci ha messo una quantità di incompetenze che non si era mai vista, ma anche di un piano regolatore con cento progetti abbandonati figli di un'effervescenza immobiliare che poi è caduta. Adesso lo Stato sia l'elemento centrale per la rinascita delle periferie determinando quali sue funzioni siano da decentrare collegandole con le metropolitane».

Infine l'assessore all'Urbanistica in carica, l'architetto Luca Montuori. «Non è pensabile che Roma continui ad essere gestita con gli strumenti di un piccolo paese, con varianti che hanno bisogno di procedure incompatibili con la velocità dei cambiamenti. Noi stiamo cercando di lavorare sugli ambiti strategici del Prg. E certamente dovremmo metter in atto un serio piano del ferro».

© RIPRODUZIONE RISERVATA





◀ **Dall'alto**
Una veduta del centro storico. Gli assessori all'Urbanistica degli ultimi anni si sono incontrati su iniziativa di Claudio Minelli per un confronto sui temi della trasformazione della città e sullo strumento del piano regolatore generale