

Rep

Torino *Case*



Il commento

Le metamorfosi della città

di **Stefano Parola**

“**O**perazione commerciale intesa a conseguire un guadagno in base alla differenza tra i prezzi attuali e quelli futuri previsti”. I dizionari danno una definizione molto neutra del termine “speculazione”, che invece viene spesso usato con accezione negativa, come sinonimo di avidità, di volontà di arricchirsi in modo quasi amorale. Come sempre accade, la realtà è più complicata di così. Dietro le speculazioni c’è anche una forte dose di rischio. Chi ha comprato una casa nella degradata San Salvario degli anni 90 forse ha fatto una speculazione, o più semplicemente ha messo a segno un investimento fortunato: adesso possiede un immobile in uno dei quartieri più vivibili e vivaci (fin troppo per alcuni) della città. Oggi forse nessun torinese vorrebbe che San Salvario tornasse indietro di 30 anni. Lo stesso vale per chi, nei decenni scorsi, ha acquistato case nel Quadrilatero romano, così come nell’area oggi interessata dal passaggio della metropolitana. Tutto sta nell’intuire come la città evolverà. Da anni si dice che a Torino la prossima metamorfosi riguarderà Aurora. La nuova sede della Lavazza è sicuramente il segnale che qualcosa si è già mosso. Fino a dove arriverà quest’onda partita da corso Regio Parco? Nessuno lo sa, ma il dato di fatto è che il valore degli immobili nella periferia nord è crollato e che i risparmiatori guardano con sempre maggiore interesse a ciò che accade in questa zona, che oggi è però anche la casa di buona parte della Torino più debole. Se davvero un’altra metamorfosi è alle porte, i decisori della città dovranno fare in modo che sia inclusiva. Una bella sfida, una scommessa nella scommessa: fare in modo che a guadagnarci siano davvero tutti. Una speculazione, neutra.



IL BORSINO

Occasioni in periferia

L’area nord di Torino è destinata a cambiare volto e i prezzi bassi stanno già scatenando gli investitori

▲ **Rilancio**
Nella periferia nord di Torino i valori delle case sono oggi molto bassi e stanno attirando molti investitori

Il focus

Barca & Bertolla gemelli diversi

di **Massimiliano Sciuolo**

Sono borgate “gemelle”, ma in un certo senso diverse tra di loro. Hanno storie, radici e sviluppi diversi, ma restano una zona a se stante di Torino, tanto che - nel linguaggio comune - vengono quasi sempre pronunciate insieme. “Barca Bertolla”, come fossero nome e cognome, oppure una definizione unica. Sono quella fetta di metropoli che si è ritagliata uno spazio tutto suo, con il corso del Po e la confluenza della Stura a fare da cornice, se non da confine.

● a pagina 19



▲ **Piccolo borgo** Il centro di Bertolla

La mini guida

Facciate, verde, bagni una pioggia di bonus nella legge di stabilità

di **Paolo Viotti**
● a pagina 20

L’intervista

Mattio (Ance Torino) “Adesso l’edilizia ha un’anima green”

di **Paolo Viotti**
● a pagina 21

SEMPRE VICINI AGLI AGENTI IMMOBILIARI

#formazione
#informazione
#qualità



FIMAA TORINO

www.fimaatorino.it

LE QUOTAZIONI

Torino nord sogna un futuro stile San Salvario

I piani di riqualificazione destinati a cambiare prospettiva a un'area contrassegnata da un flusso migratorio che l'ha resa poco appetibile

di Massimiliano Sciullo

Sono la porzione di Torino che più di ogni altra guarda verso Milano. Ma in senso geografico, stretto, più che economico. E' la zona di Torino Nord, che dopo decenni trascorsi a fare i conti con una cattiva nomea, ora invece sta vivendo un periodo di rinascita, effetto diretto di un processo di riqualificazione che sempre più si estende in quei territori, procedendo lungo il cammino delle cosiddette "spine". La Tre, ribattezzata "Eurotorino", ma anche la

Quattro, che invece è legata ai Docks Dora. E ancora Madonna di Campagna, Rebaudengo, Barca, Bertolla e così via.

Ecco perché, oggi come oggi, l'area settentrionale della città della Mole finisce sempre più spesso sotto la lente di ingrandimento di chi, con una certa disponibilità da impiegare, è alla ricerca di un buon investimento nel mattone. Qui i prezzi sono ancora abbordabili, rispetto ad altre aree del capoluogo, ma le prospettive e i margini di crescita sono a portata di mano.

«Barriera di Milano, ma non solo,

ha dovuto fare i conti nel passato recente con un flusso migratorio che l'ha resa poco appetibile - dicono da Fimaa Torino -, ma ora che sta procedendo la riqualificazione, senza dubbio è qui che si possono concludere dei buoni affari, nella speranza che, un po' come è successo a San Salvario, la zona si rilanci e cresca di valore».

Per farsene un'idea, basta dare un'occhiata ai prezzi al metro quadro, spaziando - oltre che tra un quartiere e l'altro - anche tra le tipologie di appartamento che si prendono in considerazione. Le cifre più

Il borsino

(prezzi in euro al metro quadrato)

ZONA PERIFERIA NORD

DI PREGIO signorili civili	APPARTAMENTI		NEGOZI	
	MEDI civili economici	MODESTI economici popolari	POSIZIONE PRIMARIA	POSIZIONE SECONDARIA
Madonna di Campagna 1.500 - 2.000	1.200 - 1.600	1.000 - 1.400	750 - 850	550 - 700
Spina 4 Docks Dora 1.450 - 1.800	1.050 - 1.300	900 - 1.050	800 - 1.100	500 - 750
Rebaudengo 950 - 1.400	850 - 1.200	650 - 1.000	450 - 850	350 - 700
Corona Nord Ovest 1.300 - 1.850	1.100 - 1.550	800 - 1.050	800 - 1.200	700 - 1.000
Cimitero Monumentale Botticelli 1.500 - 2.200	1.200 - 1.700	850 - 1.100	900 - 1.200	700 - 1.000
Barca Bertolla 1.100 - 1.700	1.000 - 1.400	700 - 1.000	500 - 1.000	400 - 850
Spina 3 Eurotorino 1.300 - 2.200	1.250 - 1.700	900 - 1.300	800 - 1.500	600 - 1.100

Fonte: Fimaa Torino

basse si aggirano tra i 650 e i 1000 euro degli edifici economici popolari. Il gradino più facile da salire si trova nella zona Rebaudengo, che prende il nome dall'omonima piazza. Ma con 50 euro in più si arriva in area Barca e Bertolla. Per arrivare a quota mille euro al metro quadro la zona è Madonna di Campagna, dove col tempo sono sorti il centro del Sacro Volto - con la grande chiesa e la sede della Curia metropolitana - ma anche il parco Dora, che cerca di mettere a disposizione attrazioni sia sportive che per gli appuntamenti all'aperto (quando si poteva e

quando di nuovo si potrà). Sempre Madonna di Campagna è anche l'area con i prezzi più alti se si ragiona sempre di appartamenti economici, con 1400 euro al metro quadro. Ma confrontandoli con la fascia media di sistemazioni, si nota una certa sovrapposizione: tra Rebaudengo (850 euro) e le altre aree di Torino Nord, alcune quotazioni si muovono a metà strada, mostrando una certa convenienza. Corona Nord Ovest e ancora Madonna di Campagna sono la cornice dei prezzi maggiormente ambiziosi per la fascia media, con punte di 1550-1600 eu-

CAMPAGNA TESSERAMENTO 2021

FIMAA TORINO
Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari
OFFRE AI SUOI ASSOCIATI

- ✓ **Polizza assicurativa** obbligatoria compresa nella quota associativa
- ✓ Presenza costante nelle **sedi istituzionali** e **lotta all'abusivismo**
- ✓ **Informative** e **approfondimenti** su temi tecnici, giuridici e fiscali
 - ✓ **Consulenza gratuita** legale, tributaria e del lavoro
 - ✓ **Convegni** ed **eventi** per un confronto tra associati, esperti del settore ed Istituzioni
- ✓ **Centro Studi** che propone **corsi di formazione professionale gratuiti** per seguire l'evoluzione delle normative e le dinamiche che regolano il mercato
 - ✓ **Modulistica** e **formulari** per lo svolgimento dell'attività
 - ✓ Promozione della **collaborazione** tra colleghi associati
 - ✓ **Visure** e **planimetrie** on-line
- ✓ **Quota associativa agevolata per il primo anno d'iscrizione**

FIMAA TORINO

DA OLTRE 40 ANNI
LA SCELTA VINCENTE

UNITI SIAMO PIÙ FORTI

011.4733030
info@fimaatorino.it
www.fimaatorino.it

SEDE ASSOCIATIVA:
VIA G. CASALIS 33
10143 TORINO

PROSSIMA PROGRAMMAZIONE - CENTRO STUDI FIMAA TORINO

GENNAIO

LA GESTIONE DEI CLIENTI
A DISTANZA

MODULISTICA
FIMAA TORINO:
ISTRUZIONI PER L'USO

FEBBRAIO

LE NOVITA' DELLA LEGGE DI
STABILITÀ 2021

RECUPERO SOTTOTETTI
E RUSTICI: LA LEGGE
REGIONALE 16/2018



Domande & risposte

Anche le spese di agenzia si possono detrarre dall'Irpef

Ho acquistato una casa tramite un'agenzia. Posso detrarre dalla mia dichiarazione dei redditi l'importo versato a titolo di provvigione?

Per la spesa di intermediazione immobiliare è riconosciuta una detrazione Irpef del 19%, con il limite massimo di mille euro a condizione che: l'immobile acquistato sia adibito ad abitazione principale (e cioè quella in cui il contribuente acquirente e/o i suoi familiari abbiano la propria abituale dimora); l'immobile diventi appunto l'abitazione principale dell'acquirente entro il termine di un anno dall'acquisto, salvo le specifiche eccezioni. Si deve inoltre precisare che la detrazione spetta solo all'acquirente e non invece al venditore; se l'acquisto dell'abitazione principale è effettuato da più persone in comproprietà, la detrazione – comunque nel limite complessivo di mille euro – dovrà essere ripartita in base alle quote di ciascuno.

Federico Cappa, avvocato consulente legale Fimaa Torino

Ho acquistato un immobile come "prima casa". Adesso dovrei comprarne uno più grande: posso rinunciare al beneficio fiscale del primo acquisto, versando quanto dovuto per differenza e sanzione ed usufruire così dello stesso beneficio



per la nuova casa?

Purtroppo non è possibile. L'unica eccezione riguarda l'impossibilità di ottemperare alle dichiarazioni rese nell'atto originario quali il trasferimento, nei 18 mesi successivi, della residenza nel comune in cui l'immobile acquistato è situato. Al riguardo l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che il contribuente che non intenda o non possa adempiere all'impegno può revocare la richiesta, nel caso specifico nei 18 mesi dalla data del rogito, pagando la differenza di imposta e gli interessi ma non le sanzioni. Si segnala

tuttavia che la legge 208/2015 ha esteso la possibilità di richiedere l'agevolazione "prima casa" al contribuente che, già proprietario di un immobile acquistato con la medesima agevolazione, voglia acquistare un nuovo immobile, fruendo dell'aliquota ridotta, purché, entro un anno dal nuovo acquisto, venda il precedente immobile.

Scaduto il termine dovrà corrispondere, sul nuovo acquisto, la differenza di imposta oltre che gli interessi e la sanzione del 30%.

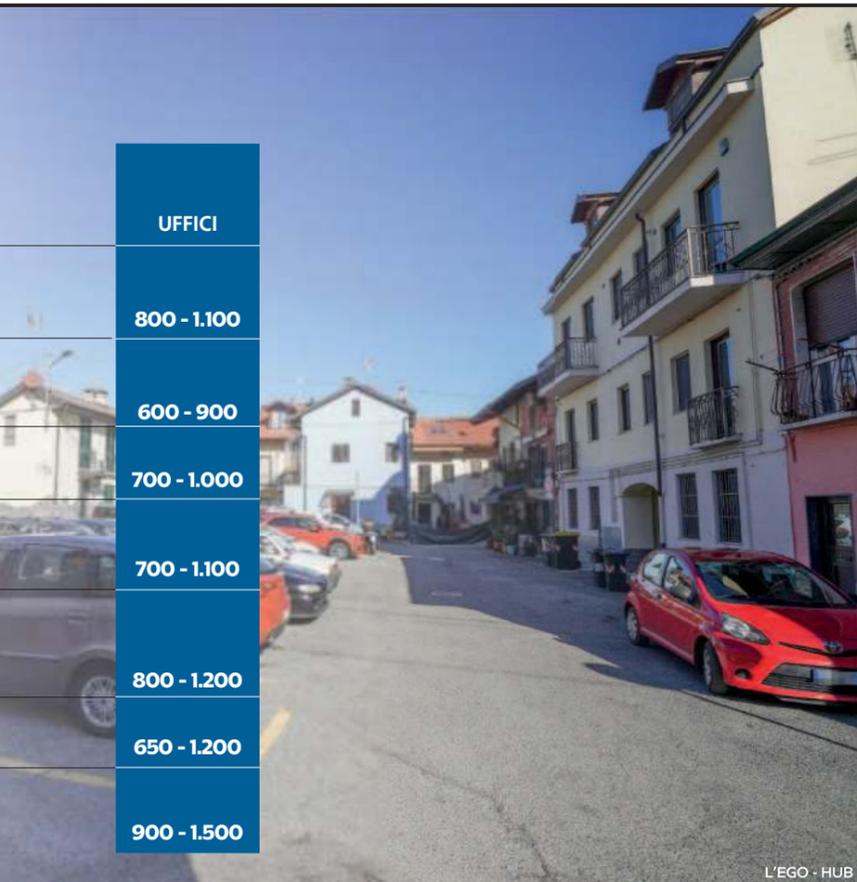
Stefano Spina, commercialista consulente fiscale Fimaa Torino

In un contesto di palazzina quadrifamiliare, è obbligatorio nominare un amministratore e dotarsi di un regolamento?

Né la nomina di un amministratore né la formazione di un regolamento sono obbligatorie. È obbligatorio nominare un amministratore solo quando i condomini sono più di otto (art. 1129 c.c.) e formare un regolamento di condominio solo quando i condomini sono più di dieci (art. 1138 c.c.). Questo non significa che non siano lecite e possibili, quando vengano ritenute utili e quindi deliberate dalla maggioranza dei condomini.

Giuseppe Baravaglio, avvocato consulente legale Fimaa Torino

© RIPRODUZIONE RISERVATA



UFFICI
800 - 1.100
600 - 900
700 - 1.000
700 - 1.100
800 - 1.200
650 - 1.200
900 - 1.500

L'EGO - HUB

ro, anche se le punte più alte, in questo contesto, sono i 1700 euro al metro quadro per l'area di via Botticelli e della spina Tre.

Si alzano ulteriormente le quotazioni se si ragiona, infine, di appartamenti di pregio e signorili. In questo caso, i prezzi al metro quadro più abbordabili spaziano tra i 950 euro di zona Rebaudengo e i 1100 di Barca e Bertolla, mentre le punte più alte a livello di valori si trovano tra i 2000 euro di Madonna di Campagna e i 2200 della zona Botticelli e della zona Spina 3.

Un andamento simile si registra

per i valori al metro quadro degli spazi a uso ufficio, mentre segue una dinamica leggermente diversa il mercato dei negozi. In questo caso, infatti, Madonna di Campagna perde la sua posizione dominante, a favore piuttosto di aree come Spina 4 Docks Dora, oppure la Spina 3 Eurotorino.

«Ma presto ci sarà anche la riqualificazione di Abbadia di Stura, con grandi aree verdi e parchi cittadini, oltre all'arrivo della metro 2: il potenziale di crescita è davvero grande».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PRESTIGIOSO APPARTAMENTO IN PIENO CENTRO



Al secondo piano di un prestigioso palazzo nel centro di Torino in via Pietro Micca, a pochi passi da piazza Castello e dalla splendida piazza Solferino, si trova questo elegante appartamento angolare di circa 300 mq. attualmente utilizzato come ufficio di rappresentanza, ma facilmente convertibile in abitativo. Dotato di doppi ingressi e predisposizione per tutti gli impianti, l'immobile può essere frazionato in due unità abitative distinte, per le quali verranno valutate eventuali singole offerte.

A tal proposito saranno a vostra disposizione alcune opzioni progettuali.

CONTACT
Geom. Nicolò Alemanno
Tel. 393 111 09 49



IMMOBILIARE C.D.E.
DAL 1987 LA SICUREZZA
DI ESSERE IN MANI ESPERTE

Confida in noi per vendere il tuo immobile!

- Stima dell'immobile gratuita
- Servizio fotografico realizzato da fotografo professionista
- Ristrutturazione e vendita con Impresa convenzionata
- Arredamento d'Interni, Homestaging e rilievi laser scanner
- Efficaci promozioni pubblicitarie sulle maggiori testate cartacee e sui siti Internet di settore
- Assistenza pratiche catastali e comunali con geometra in sede
- Certificati Energetici
- Assistenza notarile, tecnica e legale

Chiamaci per informazioni, saremo pronti a valorizzare il tuo immobile!

IMMOBILIARE CDE

Via Giovanni Botero 16, Torino

Tel. 011 194 78 267

www.immobiliarecde.it

MARTINEZ ADV

Barca è il classico quartiere che si sviluppa lungo strade a forte percorrenza. Bertolla è un rione di casette costruite attorno alla chiesa

di Massimiliano Sciullo

Sono borgate "gemelle", ma in un certo senso diverse tra di loro. Hanno storie, radici e sviluppi diversi, ma restano una zona a se stante di Torino, tanto che - nel linguaggio comune - vengono quasi sempre pronunciate insieme. "Barca Bertolla", come fossero nome e cognome, oppure una definizione unica. Sono quella fetta di metropoli che si è ritagliata uno spazio tutto suo, con il corso del Po e la confluenza della Stura a fare da cornice, se non da confine.

Chi conosce bene queste zone è Cristina Gianella, affiliata con la sua agenzia immobiliare a Fimaa. «Barca e Bertolla sono vicine, ma hanno due anime profondamente diverse. Barca infatti si sviluppa lungo le strade a forte percorrenza come strada Settimo, mentre Bertolla ha la conformazione più del paesino, ha la sua chiesa attorno al quale si dispongono le casette del borgo vecchio, con i cortili interni e un'atmosfera diversa rispetto ai condomini di Barca, sorti tra gli anni '50 e '60, con caratteristiche diverse».

A unirle, soprattutto, il passaggio del confine: «Superare il ponte di piazza Sofia segna un attraversamento da un territorio a un altro, il senso di appartenenza delle persone per questi luoghi è molto forte e radicato», racconta Gianella.

E questo tipo di attaccamento si riverbera anche sui comportamenti immobiliari, soprattutto per Bertolla. «Molto spesso, chi cerca casa qui è perché vive già in questa zona e vuole rimanere vicino, oppure si tratta di figli nati da famiglie che hanno radici qui e quindi che vogliono rimanere o tornare in zona». Diverso, invece, il bacino d'utenza di Barca: «Essendo una zona di passaggio, è un po' da tutta Torino che si sviluppa la domanda di case e alloggi in quest'area. Si rivolgono a noi persone in cerca di un'abitazione all'interno di case di 4-5 piani, al massimo 6, ma senza costruzioni particolarmente moderne. Si tratta soprattutto di famiglie con bambini».

Chi volge lo sguardo a Bertolla, invece, sa che troverà una sistemazione differente: «Qui il gusto è decisamente più retrò, con piccole case realizzate magari da antiche cascine ristrutturate con il passare degli anni».

Diversi anche i trend che interes-



Simbolo
Il palazzo giallo simbolo del quartiere Barca, tra strada Settimo e strada San Mauro

Benvenuti nei borghi gemelli e diversi della Torino Nord

Gianella (Fimaa): "Il ponte di piazza Sofia segna un confine immaginario tra due territori in cui il senso di appartenenza è molto forte e radicato"

sano il mondo del mattone nelle due zone vicine. Barca, infatti, cerca in questo periodo di risollevarsi da una fase in cui la domanda si era un po' arrestata: «I tempi per concludere le compravendite sono piuttosto lunghi, ci va pazienza», racconta Cristina Gianella, «mentre per Bertolla non si può parlare di un andamento in crescita o in ribasso. E' sempre stata al di fuori delle mode, con una domanda costante, fatta da persone che sono estimatori e che quindi vogliono comprare là e soltanto là».

Per scrutare il futuro, una volta passata la pandemia che ha finito per rallentare (se non congelare) buona parte del mercato immobiliare torinese - e non solo -, in questo momento serve la sfera di cristallo. Ma qualche indizio lo si può già raccogliere. «Anche Barca e Bertolla, così come tutta Torino Nord, saranno presto interessate da processi di riqualificazione importanti. Penso all'arrivo della seconda linea del metrò, ma anche alla riqualificazione della zona di Abbazia di Stura: saranno elementi che, uniti a quelli che sono già in atto, porteranno a rafforzare senza dubbio la domanda immobiliare, soprattutto da chi cerca aree verdi e un po' di distanza dalla metropoli. Senza dimenticare che questa zona di Torino è tra le più comode dal punto di vista dell'accesso alle autostrade che portano a Milano, oppure ad Aosta. Sono aree in via di sviluppo e di rilancio: le prospettive non possono essere che incoraggianti».



▲ Nuovo e usato
Via Damiano Chiesa attraversa Barca. Qui e a Bertolla l'offerta è molto varia

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PER VENDERE O ACQUISTARE SCEGLI BENE, SCEGLI UNICA

INCARICANDO UNA SOLA AGENZIA TANTE LAVORERANNO PER TE

www.unicaimmobili.com

LA MINI GUIDA

Dai sanitari al bonus verde pioggia di aiuti

La legge di stabilità ha prorogato alcuni bonus e ne ha creati di nuovi: ecco su cosa si risparmia

di Paolo Viotti

Riqualificazione energetica, facciate, persino sanitari. L'ultima legge di stabilità, approvata a fine 2020, è piena di novità e di conferme per il comparto immobiliare.

Per prima cosa, è stato chiarito che il superbonus al 110%, garantito per massicci lavori di riqualificazione su condomini o singole case, varrà per le spese sostenute fino al 30 giugno 2022 (e non solo fino al 31 dicembre di quest'anno). Se per la metà dell'anno prossimo i lavori saranno completati almeno al 60%, allora il superbonus spetterà anche per quanto speso fino a fine 2022.

Chi invece vuole ristrutturare un singolo alloggio può continuare a fare leva sulle detrazioni Irpef/Ires per efficientamento energetico al

65% e per recupero edilizio al 50%, entrambe prorogate. Lo sconto fiscale del 50%, tra l'altro, ora vale anche sulla sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente. Proroga con novità, invece, per il bonus mobili: varrà fino a fine anno e il limite massimo di spesa è stato portato da 10 mila a 16 mila.

La legge di stabilità ha poi confermato anche il bonus facciate, che, come ricorda la Fimaa in una circolare inviata ai suoi agenti immobiliari affiliati, prevede una detrazione dall'imposta lorda pari al 90%, da ripartire in 10 quote annuali, per il recupero o il restauro della facciata esterna di edifici esistenti, compresi i costi di sola pulitura o tinteggiatura.

Tutto nuovo è invece il bonus idrico: lo Stato mette a disposizione mille euro per ciascun beneficia-

rio per sostituire sanitari in cerca di acqua con apparecchi a scarico ridotto, vecchi rubinetti con prodotti nuovi in grado di limitare il flusso dell'acqua. Entro febbraio il ministero dell'Ambiente definirà le modalità con cui sarà possibile accedere alla misura, che ha una dotazione di 20 milioni complessivi.

Una piccola novità riguarda anche il sismabonus: finora la legge prevedeva di usufruirne per gli interventi autorizzati dopo il 1° gennaio 2017, ora la norma vale anche per chi ha ricevuto il titolo edilizio: «Si tratta di una novità importante, che potrebbe consentire di ricomprare nell'ambito del sismabonus anche, ad esempio, un permesso di costruire richiesto prima del 1° gennaio 2017 ma rilasciato successivamente a questa data», evidenzia dalla Fimaa.

Un'altra proroga riguarda il bonus verde: si potrà richiedere la detrazione Irpef al 36% fino a fine anno per le spese sostenute per sistemazione a verde di aree scoperte, realizzazione di recinzioni, impianti di irrigazione e pozzi, realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili. Il bonus va calcolato su un importo massimo di 5 mila euro per ciascuna unità immobiliare a uso abitativo, ma sono agevolabili anche le spese sostenute sulle parti comuni di edifici condominiali. Attenzione, però: la detrazione non spetta per la manutenzione ordinaria e periodica di giardini.

Esistono poi aiuti per chi installa sistemi di filtraggio dell'acqua (con un credito d'imposta del 50%).

La legge di stabilità ha poi congelato l'Imu al settore turistico per tutto il 2021. Limitata invece a non

più di quattro appartamenti il regime fiscale per le locazioni brevi (non più di 30 giorni, con cedolare secca al 21%).

Un altro importante aiuto è il contributo a fondo perduto per i proprietari che concedano una riduzione del canone: fino al 50% del valore della riduzione, per un massimo di 1.200 per locatore.

Resta valida la possibilità di sospendere prestiti e mutui prevista dal cura Italia e ora prorogata fino al 30 giugno.

Infine, ci sono sconti per i soggetti non residenti in Italia: se sono titolari di una pensione estera e hanno la proprietà o l'usufrutto di un immobile abitativo non affittato né concesso in comodato, possono avere una riduzione del 50% dell'Imu e di due terzi della Tari.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



▲ Tutto nuovo Sono numerose le agevolazioni per ristrutturare case e condomini, comprese le facciate



Claudio Vola
Franchising Promoter
Titolare Agenzia FC



Contattaci per ricevere una telefonata informativa

claudio.vola@fondocasa.it
to.lingotto@fondocasa.it

Tel. 333.4725305

www.fondocasa.it/sviluppo

ENTRA ANCHE TU, IN UN TEAM DI SUCCESSO!

scegli Fondocasa dal 1988

- REALE CRESCITA PERSONALE
- AZIENDA IN MOVIMENTO
- PUBBLICITÀ TELEVISIVA
- LIBERTÀ OPERATIVA
- ALTA FORMAZIONE
- COSTI COMPETITIVI

● PERCORSO FORMATIVO per il raggiungimento del patentino con fisso e provvigioni

APRI ANCHE TU UN'AGENZIA FONDOCASA IN PIEMONTE

Oppure Inviaci il tuo CV

FCgroup




consulenti immobiliari

Il presidente degli imprenditori edili torinesi

Mattio “Per i costruttori la sostenibilità è centrale Servono più agevolazioni”

di Paolo Viotti

Antonio Mattio, lei è presidente del Collegio costruttori di Torino. Oggi le persone vogliono basse spese di gestione e ecosostenibilità. Come stanno rispondendo le nuove costruzioni in un contesto di prezzi in calo da ben 12 anni consecutivi?

«Le nostre imprese hanno raggiunto competenze molto importanti sulla sostenibilità ambientale e nel settore è ampiamente condivisa la necessità, ineludibile, di porre al centro dell'attenzione politica i temi che riguardano la rigenerazione urbana, la riqualificazione energetica, la messa in sicurezza sismica e il benessere abitativo. In questo senso la leva fiscale è considerato uno strumento insostituibile. Ecco perché è strategico aver incluso tra le agevolazioni “rinforzate” previste dal Superbonus 110% anche quella del sismabonus acquisti riferita alla demolizione e ricostruzione di interi edifici. Allo stesso modo ci

attendiamo attenzione sulla reintroduzione e stabilizzazione dell'agevolazione fiscale commisurata all'Iva dovuta sull'acquisto da impresa di abitazioni in classe energetica “A o B”, cioè di abitazioni performanti di nuova generazione. Quanto meno si allineerebbe così - pur senza del tutto equipararlo - il trattamento fiscale che esiste tra chi compra l'usato da privato (imposta di registro 2% sul valore catastale, assai inferiore al valore negoziale) e chi acquista invece il nuovo o riqualificato dall'impresa (Iva 4% sul valore negoziale), rimuovendo così uno dei principali paradossi»

Gli anni bui tra il 2011 e il 2015 hanno generato una profonda sofferenza nell'edilizia, cui è seguita un'inevitabile riorganizzazione. Le banche come si stanno comportando nei vostri confronti?
«I dati di Banca d'Italia indicano che

dall'inizio della crisi il settore ha dovuto fare i conti con una riduzione dei finanziamenti per nuovi investimenti del 70% e le nuove regole indicate dall'Europa non avranno altro effetto che quello di limitare ancora di più la disponibilità del settore bancario a finanziare le imprese, soprattutto quelle del nostro settore considerato rischioso per definizione. Sarebbe molto importante avere maggiore disponibilità su operazioni di rinegoziazione del debito. Sul fronte del Superbonus 110%, invece, i più importanti istituti di credito hanno aderito ad accordi e convenzioni con Ance che consentiranno alle imprese associate di accedere alla cessione dei crediti e alla concessione di linee di credito dedicate».

In passato è accaduto che le sofferenze delle imprese si siano riversate sugli acquirenti degli immobili in costruzione. Le regole



▲ **Prezzi in calo** Il valore delle nuove costruzioni ha subito una lunga frenata



AL VERTICE
ANTONIO
MATTIO GUIDA
ANCE TORINO

La leva fiscale è uno strumento insostituibile per riqualificare Dalle banche ci aspettiamo più disponibilità

introdotte nel 2019 tutelano di più i clienti?

«Sono molto critico. Mi riferisco in particolare all'introduzione dell'obbligo di stipulare il contratto preliminare di compravendita dal notaio. Comporta l'obbligo di procedere anche alla trascrizione alla Conservatoria. Oltre all'incremento dei costi, è evidente che il venditore non potrà ottenere un finanziamento ipotecario dell'opera in quanto da un lato le banche ne subordinano da tempo la concessione alla esibizione di un congruo numero di pre-vendite e, dall'altro, il riscontro commerciale divenuto preliminare trascritto impedisce la natura privilegiata dell'ipoteca a garanzia del mutuo. L'acquirente, tra l'altro, è già coperto dalla fideiussione anche sugli acconti non ancora versati. Questa novità determina un grave danno alle imprese e al mercato immobiliare».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

VENARIA NUOVE COSTRUZIONI IN VENDITA

Venaria Reale, pressi **corso Machiavelli** e **via Petrarca**, **PRENOTIAMO ALLOGGI E BOX**, a due passi dalla tangenziale e comodo a tutti i servizi, nel nuovo quartiere residenziale.

Immerso nel verde, con una nuova viabilità dove saranno previste **piste ciclabili**, spazi per il **bike sharing**, spazi pedonali attrezzati e colonnine per la **ricarica delle auto elettriche**.

L'edificio sarà costruito in **classe energetica A**, priva di barriere architettoniche, dotato di pannelli fotovoltaici e ascensore, elevata su cinque piani, con all'interno **14 alloggi di varie metrature**.

Ogni appartamento sarà dotato di: riscaldamento autonomo con pompa di calore e pannelli radianti a pavimento, serramenti esterni in legno con tapparella motorizzata ad alto isolamento termico-acustico, predisposizione dell'impianto di condizionamento, predisposizione di impianto di antifurto perimetrale, portoncino blindato con serratura di sicurezza chiave europea.

Le tipologie degli alloggi sono i seguenti: trilocali, quadrilocali, oltre a due ATTICI bilivelli con terrazzi vivibili. Possibilità di personalizzazione gli interni degli alloggi apportando modifiche, scegliendo i pavimenti, le porte interne, i rivestimenti dei bagni, della cucina e i sanitari. **Consegna prevista estate 2022.**

Si **ESAMINANO** eventuali **PERMUTE**.



CIT TURIN Alloggi in classe A in fase di costruzione.

L'intervento riguarda la ristrutturazione di un complesso immobiliare che prevede la realizzazione di n. 4 edifici completi di posti auto, autorimesse e cantine localizzati in un'area di vocazione prettamente residenziale.

Il lotto, seppur intercluso nel consolidato tessuto urbano, gode di un'ottima illuminazione naturale perché prospiciente bassi fabbricati di varia natura che ne permettono l'ariosità descritta.

Un'importante peculiarità dell'intervento immobiliare è data dalla prossimità con le stazioni della linea Metropolitana e dall'ottima posizione per i collegamenti ferroviari grazie alla vicinanza della stazione Porta Susa.

Disponibili varie
tipologie e metrature.



Stefano Berardi

Consulente Immobiliare REA TO-1217734

C.so Francia, 32 - 10143 Torino

Cell. **335.69.94.452**

sberardi@remax.it

