

Torino Case



Il commento

La lunga attesa degli investitori

di **Stefano Parola**

È arrivata in ritardo di decenni ed è persino troppo piccola rispetto alle esigenze della città, eppure la metropolitana è il fattore che più ha cambiato il volto di Torino nella storia recente della città. Ha migliorato la vita di tanti e ha pure fatto felici molti proprietari di case: da quando è stata costruita, il valore degli immobili vicini alle stazioni è decollato.

Erano legittime, dunque, le aspettative di chi possiede un alloggio in piazza Bengasi. È da più di dieci anni che si parla di spostare il capolinea del metrò da Lingotto alla grande piazza al confine con Moncalieri. C'è voluto appunto un decennio perché venissero completati i lavori. Un cantiere infinito, bloccato dai fallimenti delle ditte e dalla burocrazia, che i residenti hanno pagato a caro prezzo in termini di vivibilità, ma che è costato ancora di più ai negozi o agli operatori del mercato.

Ad aprile i primi convogli arriveranno davvero e un po' alla volta la piazza completerà la metamorfosi, diventando un luogo assai gettonato per i pendolari che giungono in auto da sud ma pure da chi vuole comprare casa in un punto collegato benissimo alle aree nevralgiche di oggi (il centro, gli ospedali) e di domani (il grattacielo della Regione e il Parco della Salute). Per ora i valori delle case sono ancora piuttosto bassi, ma gli agenti immobiliari sono sicuri che saliranno quando la pandemia si attenuerà e lo smart working sarà meno imperante.

Tutto è bene quel che finisce bene? Non proprio. Perché la storia di piazza Bengasi racconta molto dell'Italia. Chi ha investito migliaia di euro nel mattone scommettendo sull'effetto del metrò è rimasto bloccato per dieci anni. Il messaggio che ne esce è desolante: investire in Italia in teoria prima o poi rende, ma chissà quando.



IL BORSINO

Aspettando il metrò

Prezzi stabili nei luoghi dove sorgeranno le nuove stazioni
Gli agenti immobiliari sicuri: "È solo questione di tempo"



▲ **Capolinea**
L'area del Lingotto, con la passerella: da qui parte la nuova tratta del metrò fino in piazza Bengasi

Il focus

La metamorfosi di piazza Bengasi

di **Massimiliano Sciullo**

Una lunga linea sottile (nemmeno troppo sottile), che si sta facendo faticosamente spazio nelle profondità di Torino. È la metropolitana, un'infrastruttura su cui il capoluogo piemontese sta scontando un ritardo rispetto alle altre grandi città italiane ed europee. Tra poche settimane (e dopo anni di ritardo) arriverà in piazza Bengasi. Gli agenti immobiliari della zona ipotizzano una rivalutazione delle case: «Per ora il Covid ha congelato tutto, ma appena torneremo alla normalità il mercato si metterà in moto».

● a pagina 19



La guida

Abusi edilizi ecco come e quando si può rimediare

di **Paolo Viotti**
● a pagina 20

La leader dell'Ascom

Coppa: "Troppa crisi le serrande abbassate svalutano i quartieri"

di **Paolo Viotti**
● a pagina 21

SEMPRE VICINI AGLI
AGENTI IMMOBILIARI

#formazione
#informazione
#qualità



FIMAA
TORINO

www.fimaatorino.it

IL BORSINO

Da sud a ovest prezzi congelati (ma solo per ora)

Valori stabili nei quartieri serviti dal metrò e in quelli che lo diventeranno
La Fimaa avverte: “Potrebbe essere soltanto una questione di tempo”

di Massimiliano Sciullo

Sono la fetta più a sud di Torino, quella che guarda alle montagne, con il Monviso a dominare il panorama dell'arco alpino, ma anche verso il mare. Stiamo parlando dei quartieri che dalle rive del Po, con corso Unità d'Italia, risalgono verso le valate Olimpiche da piazza Carducci fino ad arrivare alla zona che oggi è il cuore dell'industria aerospaziale torinese, passando attraverso i quartieri operai di Mirafiori e quelli più borghesi di Santa Rita. Ma so-

prattutto, sono per buona parte l'area che presto sarà raggiunta e servita dal prolungamento della metropolitana e che dunque si prepara a cambiare passo, oltre che faccia, “avvicinandosi” al centro del capoluogo e a tutti i suoi servizi.
Sono i cambiamenti urbani, quelli che influenzano più di ogni altra cosa il modo di vivere delle persone, ma anche intere aree residenziali o produttive e il relativo mercato immobiliare. E se questo, per ora, non si riflette ancora sui valori delle case e sui prezzi al metro quadro, presto l'effetto potrebbe essere mol-

to più evidente.
«Per il momento - dicono gli esperti di Fimaa, la sigla che raccoglie gli addetti ai lavori dell'intermediazione immobiliare a Torino - l'impulso delle nuove infrastrutture e dei nuovi servizi sui valori a metro quadro delle case non sono ancora così evidenti, ma potrebbe essere soltanto una questione di tempo».
Intanto, le posizioni sulla scacchiera che va da Sud a Ovest della città della Mole, appaiono piuttosto delineate. Da Carducci a Unità d'Italia, da Lingotto a Santa Rita-Mirafiori, da Pozzo Strada a Parella i prezzi

Il borsino (prezzi in euro al metro quadrato) ZONA PERIFERIA SUD - OVEST

APPARTAMENTI			NEGOZI	
DI PREGIO signorili civili	MEDI civili economici	MODESTI economici popolari	POSIZIONE PRIMARIA	POSIZIONE SECONDARIA
Carducci				
1.400 - 1.800	1.000 - 1.400	800 - 1.000	1.000 - 1.300	700 - 1.000
Unità d'Italia				
1.600 - 2.500	1.400 - 1.800	1.000 - 1.200	800 - 1.200	600 - 1.000
Lingotto				
1.700 - 2.200	1.100 - 1.500	800 - 1.100	1.000 - 1.300	700 - 1.000
Santa Rita Mirafiori				
1.500 - 2.300	1.200 - 1.700	900 - 1.300	1.000 - 1.800	800 - 1.300
Mirafiori Sud				
1.400 - 1.900	1.000 - 1.600	800 - 1.000	900 - 1.100	700 - 900
Pozzo Strada				
1.600 - 2.600	1.200 - 1.600	1.000 - 1.300	900 - 1.400	650 - 900
Areonautica Parella				
1.400 - 2.200	1.100 - 1.700	900 - 1.300	1.000 - 1.300	700 - 950

Fonte: Fimaa Torino

di partenza sono piuttosto uniformi, a conferma di un'area vasta e omogenea, senza particolari criticità che possano influenzarne le quotazioni.
Gli appartamenti più abbordabili si trovano tra gli economici-popolari di piazza Carducci, che così come Mirafiori Sud o Lingotto permette di trovare abitazioni a 800 euro al metro quadro. Leggermente più cari (mille euro) corso Unità d'Italia e Pozzo Strada, mentre gli appartamenti “modesti” meno economici sono tra i mille euro di zona Carducci e i 1300 euro al metro quadro di

Parella, Pozzo Strada o Santa Rita.
La “classe media” delle abitazioni, in questa porzione particolare di Torino, si muovono tra un minimo di 1000 euro a Carducci e un massimo di 1800 euro in corso Unità d'Italia, dove la vista sul fiume e sulle colline, così come il polmone verde del Valentino cominciano a esercitare il loro fascino.
Per quanto riguarda invece gli appartamenti di maggior pregio, il primo gradino, fissato a 1400 euro al metro quadro, lo si può trovare nella zona di piazza Carducci (quella che è anche considerata la zona de-



PaviSystem

Lisa Giuseppe

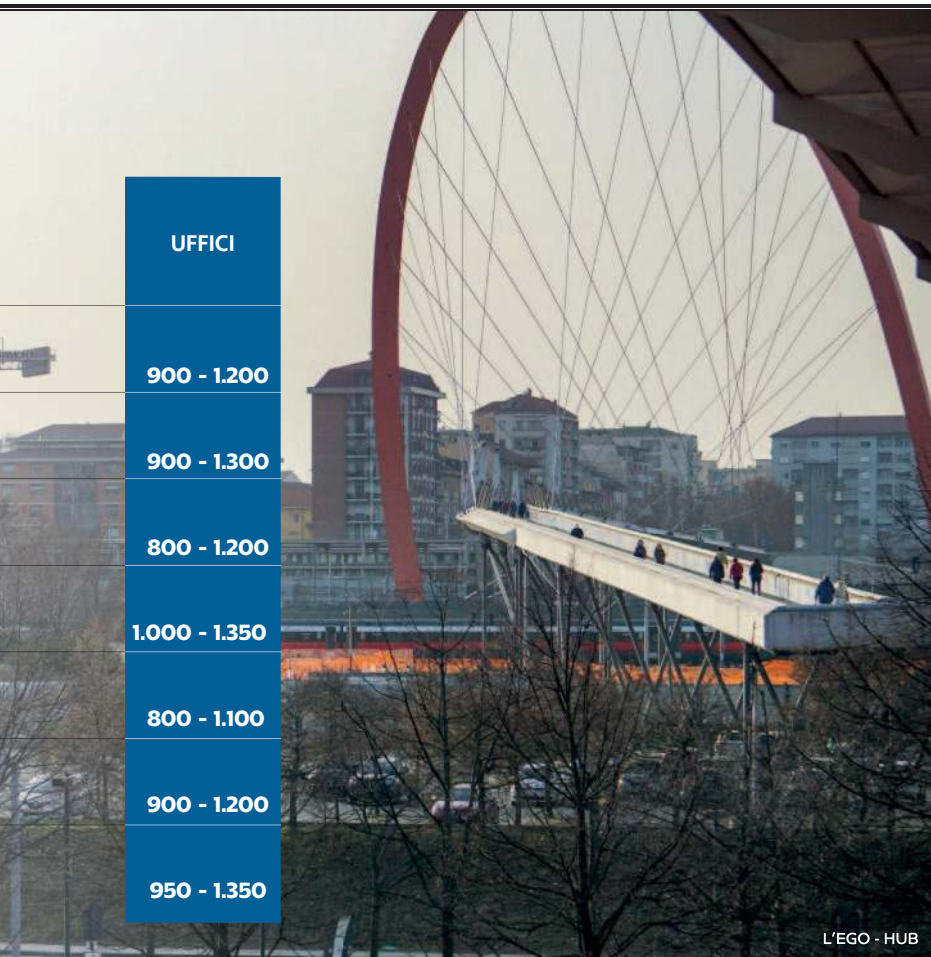
FORNITURA E POSA IN OPERA DI PAVIMENTAZIONI PER ESTERNI

ESPERIENZA E PROFESSIONALITÀ
PER RENDERE UNICI I TUOI SPAZI ESTERNI

*cedi il credito
e inizia
ad immaginarti
nel nuovo
giardino*



www.pavi-system.it | Tel. 011 9456502 - 335 215308 | info@pavi-system.it



Contratto preliminare quando e perché conviene

Domande&risposte

Che cos'è la trascrizione di un preliminare di compravendita di un immobile e in che modo tutela di più l'acquirente di un immobile?

La sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita di un immobile costituisce il momento in cui venditore e acquirente si obbligano a successivamente trasferire la proprietà dell'immobile a fronte di un certo prezzo, alle condizioni e termini stabiliti. In sostanza, è il contratto con cui vengono stabiliti gli impegni reciproci ma non è ancora l'atto di compravendita in sé e per sé. Fino al momento in cui non venga trasferita la proprietà potrebbero accadere eventi spiacevoli. Per esempio, il venditore potrebbe rendersi inadempiente, magari vendendo l'immobile a terzi, oppure potrebbe disporre altrimenti del bene (iscrivendovi un'ipoteca concedendo a terzi un diritto reale di servitù o un usufrutto), oppure i creditori del venditore potrebbero agire con un pignoramento o un sequestro. Proprio per fornire maggiori garanzie all'acquirente, la legge permette di far trascrivere nei Registri immobiliari il contratto preliminare, che va stipulato davanti al notaio nella forma della scrittura a firma autenticata. Così viene scongiurato il rischio che l'acquisto venga messo in



pericolo. L'unico aspetto negativo è che l'acquirente deve sostenere maggiori costi (per onorari notarili, imposte, trascrizione sui Registri) per la stipula del contratto preliminare. Aspetto però che, qualora sussista un possibile pericolo all'orizzonte, viene abbondantemente "ripagato".

Federico Cappa, avvocato consulente legale Fimaa Torino

Dovrei vendere un immobile ricevuto in successione tre anni fa: pagherò imposte sulla plusvalenza al momento dell'atto?

Le cessioni di fabbricati da parte di persone fisiche generano

plusvalenze tassabili se la vendita avviene entro 5 anni dalla costruzione o dall'acquisto dell'immobile stesso. Sono escluse dalla tassazione le plusvalenze derivanti dalla cessione di unità immobiliari urbane adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte del periodo intercorso tra la data dell'acquisto e quella della vendita nonché quelle derivanti dalla cessione di fabbricati acquisiti per successione a prescindere dalla data di apertura della stessa. Pertanto nel caso specifico l'eventuale plusvalenza non sarà soggetto ad imposte dirette.

Stefano Spina, commercialista consulente fiscale Fimaa Torino

Sono comproprietario al 50% con mia figlia di un appartamento che vorremmo dare in affitto. Dato che mia figlia è all'estero, posso firmare solo io il contratto di locazione?

La risposta è positiva, il contratto può essere stipulato anche da uno solo dei comproprietari, anche se è comunque opportuno (per l'inquilino) avere conferma del consenso di entrambi, per scongiurare anche solo il rischio di eventuali discussioni.

Giuseppe Baravaglio, avvocato consulente legale Fimaa Torino

© RIPRODUZIONE RISERVATA

gli ospedali e che, soprattutto, già può usufruire della metropolitana che arrivava da tempo al Lingotto, percorrendo via Nizza), ma anche a Mirafiori Sud, così come nella zona "aeronautica" di Parella, quasi al confine con Collegno.

Leggermente più impegnativo comprare casa a Santa Rita (1500), oppure a Pozzo Strada o corso Unità (1600), fino ai 1700 euro al metro quadro del Lingotto. Una dinamica che si riverbera anche sui prezzi più elevati, con i massimi che spaziano dai 1800 euro al metro quadro di zona Carducci fino ad arriva-

re ai 2600 di Pozzo Strada. In mezzo, l'oscillazione tocca Mirafiori Sud (1900), ma anche Lingotto (2200), Santa Rita (2300) e zona Unità d'Italia (2500).

«L'andamento del mercato e della domanda - concludono gli esperti - mostra le sue diverse facce anche a poche strade di distanza. Per esempio, rispetto alla zona più verso il confine Sud-Ovest, i valori e la vivacità aumentano se ci si sposta verso Santa Rita e in particolare ci si avvicina al centro e alla zona del Politecnico».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

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





dal 1979... la Vostra fiducia, il nostro impegno

Battocchio

Servizi Immobiliari

Corso Duca degli Abruzzi 79 - Torino
Tel. 011.5819433 - 011.5819530 - Fax.011.5819633

Per maggiori informazioni e dettagli:

www.battocchioimmobiliare.it

Mail: battocchio@battocchioimmobiliare.it



Dal 1979 operiamo nel settore immobiliare occupandoci di appartamenti, ville, locali commerciali, capannoni industriali ed immobili di particolare prestigio, in Italia nell'area di Piemonte, Liguria e Sardegna ed all'estero in Costa Azzurra ed in Spagna.

Effettuiamo valutazioni immobiliari e perizie semplici ed asseverate; il Dott. Battocchio è iscritto al Ruolo dei Periti Esperti Immobiliari della Provincia di Torino ed è Perito Abilitato presso del Tribunale di Torino.



**TORINO
PRESSI VIALE E. THOVEZ**

Prestigiosa villa indipendente in perfette condizioni. Sviluppata su due livelli con mansarda abitabile, mq. totali 600. Ampio parco privato circostante di mq. 3800. Autorimessa per n° 4 auto. Posizione panoramica sulla città di Torino. Ape in fase di calcolo.

EURO 1.540.000



**PINO T.S.E.
VIA MONTEROTONDO**

Prestigiosa villa indipendente unifamiliare in fase di ultimazione di mq. comm. 300, con splendida vista panoramica, piscina privata e giardino. Domotica e finiture di pregio. Classe energetica A.

EURO 550.000



**RIVOLI
VIA RIVALTA**

NUOVO CANTIERE – Pressi Ospedale, villaggio residenziale. Ville singole in vendita da alto risparmio energetico. Giardini privati. Classe B.

Da EURO 395.000



**PINO T.S.E.
VIA RIO VALLERO**

Prestigioso appartamento mq. 285, in perfette condizioni, sviluppato su 2 livelli: salone, cucina, 4 camere, 4 bagni, tavernetta, lavanderia, 2 box auto (di cui uno doppio). Classe E. Ipe 99,44 kWh/m2.

EURO 380.000



**TRANA
VIA ADIGE**

Prestigiosa villa panoramica in perfette condizioni, di mq. 300, su 3 livelli, box auto doppio. Giardino privato ed area boschiva di mq. 5300. Ape in fase di calcolo.

EURO 385.000



**VEROLENGO
VIA MADONNINA**

Villa indipendente bi/trifamiliare di mq. 420 in buone condizioni. Libero su 4 lati, su 2 livelli oltre piano mansarda (tutti totalmente indipendenti). Autorimessa mq. 25. Cantina e lavanderia. Giardino. Classe E. Ipe 197,63 kWh/m2.

EURO 359.000



COASSOLO (LANZO)

Collinare, panoramico, immerso nel verde, intero stabile venduto in blocco da ristrutturare con sei appartamenti indipendenti.

Ape in fase di calcolo.

EURO 120.000



**SAUZE D'OULX (TO)
FRAZ. JOUVENCEAUX**

Condominio "La Chapelle" – a soli mt. 300 dagli impianti sciistici con servizio navetta. Appartamento panoramico al piano primo in buone condizioni, mq. 78. Ski box e posto auto coperto di proprietà. Piscina, campi da tennis e giardini con area bimbi condominiali. Classe D. Ipe 252,58 kWh/m2.

EURO 185.000



**TORINO
ZONA CROCETTA**

In Corso Duca degli Abruzzi, pressi Largo Orbassano, proponiamo in vendita trilocale al 1° piano, di mq. 95, in ottime condizioni. Ingresso, salone doppio, cucina abitabile, camera, bagno, terrazzo verandato, balcone, cantina. Classe C. Ipe 30,77 kWh/m2.

EURO 247.000



**TORINO
VIA CASSINI**

Pressi corso Galileo Ferraris, ufficio/appartamento signorile di mq. 99 al piano rialzato, in buone condizioni. Ingresso, 4 locali uso ufficio/camere, bagno e balcone lato interno cortile. Ape in fase di calcolo.

EURO 185.000



**TORINO
VIA P. CANONICA**

Pressi Via Guido Reni, quadrilocale di mq. 125 al 2° piano, in ottime condizioni. Ingresso su salone, ampia cucina, 2 camere, 2 bagni, 2 balconi, soffitta abitabile con servizio. Cantina e box auto. Ape in fase di calcolo.

EURO 235.000



**TORINO
PRESSI PIAZZA MASSAUA**

In Via Mollieres, attico di mq. 58 in ottime condizioni. Ingresso, cucina abitabile, camera, bagno con antibagno, balcone e terrazzo. Ottima posizione pressi metro. Ape in fase di calcolo.

EURO 85.000



**TORINO
VIA TALUCCHI**

In vendita appartamento 5 locali di mq. 107, al piano 1°, in buone condizioni. Ingresso, soggiorno, cucina abitabile, 3 camere, bagno, ripostiglio, 2 balconi. 2 posti auto. Ape in fase di calcolo.

EURO 299.000



**TORINO
VIA PINELLI**

Pressi corso Regina Margherita, locali uso ufficio di mq. 830 frazionabili in perfette condizioni, su 2 livelli: reception, segreteria, 2 sale riunioni, 9 uffici, archivio, 6 servizi. Termoa autonomo e clima. Accesso indipendente. Ape in fase di calcolo.

EURO 830.000 – Possibilità di affitto



**VENDITA/AFFITTO
ALPIGNANO INDUSTRIAL PARK**

Capannone di mq. 8760 con palazzina uffici. Ampi locali tecnici, spogliatoi, mense, cortile interno e n° 30 posti auto. Ape in fase di calcolo.

Vendita: EURO 1.980.000

Affitto: EURO 11.800 mensili



**VINOVO
TERRENO**

In zona semicentrale, Via Oitana, lotti di terreno edificabile per ville bi/trifamiliari con progetto approvato. Ape esente.

EURO 110.000/lotto

La pandemia ha messo un freno al mercato, ma la svolta è vicina: da qui diventerà facile raggiungere il centro, la sede della Regione e il Parco della salute

di Massimiliano Sciuolo

Una lunga linea sottile (nemmeno troppo sottile), che si sta facendo faticosamente spazio nelle profondità di Torino per provarne a cambiare anche la vita (oltre che l'aspetto) in superficie. È la metropolitana, collegamento di trasporto moderno, silenzioso e sostenibile. Un'infrastruttura su cui il capoluogo piemontese sta scontando un ritardo rispetto alle altre grandi città italiane ed europee.

Un cambiamento infrastrutturale che influenza intere aree urbane, ormai da tanti anni (anche più del previsto), trasformandosi in una specie di spina dorsale che, per il momento, sostiene la porzione da Ovest a Sud di Torino, compiendo un angolo retto alle porte del centro, proprio in corrispondenza della stazione ferroviaria di Porta Nuova. E che proprio da pochi giorni sa di potersi spingere fino ai confini della città, con l'arrivo in piazza Bengasi, confine – più teorico che fisico – con la vicina e popolosa Moncalieri e con il resto del Sud Piemonte.

«Noi per primi crediamo molto in questa zona – dice Pietro Pergola, agente immobiliare ed esponente di Fimaa, in società con Massimiliano Gillio all'interno di Reale Immobiliare srl – non per nulla abbiamo fatto un investimento importante per la sede della nostra società. E siamo sicuri che nel futuro le quotazioni non potranno che puntare al rialzo».

Il momento, come direbbero gli investitori, è invece quello della scommessa. I tempi non sono ancora maturi e i margini di crescita potrebbero essere importanti. «Per ora un rialzo deciso delle quotazioni non c'è ancora stato – dice Pergola –, ma proprio la recente inaugurazione del collegamento della metropolitana fino a piazza Bengasi lascia immaginare che presto il servizio sarà attivo e con esso un nuovo punto a favore di questa zona».

Un altro elemento che gioca un ruolo importante, come il pezzo di una scacchiera, è il Palazzo della Regione: il grattacielo che ormai da tempo è in lavorazione, ma che presto potrebbe imprimere una svolta alla quotidianità della zona. «Anche in questo caso, insieme a Città della salute, gli effetti potrebbero essere molto interessanti – dice Gillio –, così come lo sviluppo dell'intero asse su via Nizza in cui dovrebbe rafforzarsi anche la presenza dell'Uni-



Lavori

Da ormai dieci anni piazza Bengasi ospita il cantiere del nuovo capolinea della metropolitana

Tra metrò e grattacieli piazza Bengasi prepara la sua metamorfosi

Dopo anni di cantieri, stanno per arrivare i primi convogli sotterranei
Gli agenti immobiliari ci credono: «Presto le quotazioni saliranno»

versità. In questo caso, proprio la zona da piazza Bengasi in poi, potrebbe trasformarsi in un'area molto ricercata per chi lavora o ha interessi professionali a Torino e che, vivendo qui, in poco tempo potrebbe raggiungere il centro con la metropolitana».

Ogni ragionamento, tuttavia, va condotto in una situazione di "normalità". Cosa che la pandemia, al momento, complica parecchio. «In questo momento non si può fare un ragionamento attendibile sulle quotazioni e sui movimenti di mercato, ma speriamo che in fretta si possa tornare a una vita normale», dicono ancora Pergola e Gillio.

Un'altra variabile importante, poi, sarà la riqualificazione della piazza che oggi – e così da parecchio tempo – è "ostaggio" del macro-cantiere della metro. «Se diventerà una seconda piazza Carducci, come speriamo – dicono i due agenti immobiliari – allora crescerà ancora di più il fascino della zona».

Intanto, i residenti di quest'area costituiscono anche l'identikit più fedele del mercato di riferimento a livello immobiliare. «Chi vive in questa zona ha sviluppato con gli anni un forte radicamento – conclude Pergola –. Dunque, chi è nato qui, cerca di rimanere comunque da queste parti. Ma non dobbiamo dimenticare anche una certa fetta di persone che arriva da fuori Torino e che magari proprio qui trova la collocazione giusta, alle porte della città. Una zona che cambierà pelle, appena torneremo a una vita normale».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



▲ Cantieri infiniti
Sopra, la stazione del metrò, quasi pronta. A sinistra, il grattacielo della Regione

MILETTO™ · Design Studio ·

Sicuro che il tuo arredo rispetti il tuo Status?

OSA...

Utilizza il codice REP2021 sul nostro sito miletto-design.com
per avere il 20% di sconto sulla lampada "Comtesse" Nominata al A' Design Award 2021

IL VADEMECUM

Abusi edilizi? Ecco come rimediare

La legge permette di pagare nel caso di infrazioni di minore entità. Sempre che non ci siano vincoli

di **Paolo Viotti**

Regola numero uno: «L'esistenza di un abuso edilizio non è tollerata dal nostro ordinamento», spiegano Federico Cappa e Giuseppe Baravaglio, consulenti legali di Fimaa Torino. Regola numero due: «Il potere pubblico di disporre di un ordine di demolizione dell'edificazione abusiva non cade mai in prescrizione», ricordano i due avvocati. Insomma, se il reato di abuso edilizio può cadere in prescrizione, gli enti pubblici hanno sempre la facoltà di chiedere di imporre un intervento pesante. Anche a chi magari non ha commesso di per sé l'abuso ma ha semplicemente comprato una casa con dentro un'irregolarità edilizia.

Che fare, dunque? In teoria a

ogni abuso edilizio dovrebbe seguire una demolizione. Ma non sempre è così. In alcuni casi distruggere è semplicemente impossibile perché significherebbe colpire anche la parte che invece è stata realizzata in modo conforme alle norme: «Allora l'ufficio preposto applica una sanzione pecuniaria in sostituzione della demolizione», chiariscono gli avvocati consulenti della Fimaa.

Ma esiste anche un modo per evitare di mettere mano al martello pneumatico anche quando farlo non pregiudicherebbe l'intera opera. Si chiama «fiscalizzazione» e consiste nella possibilità di pagare per regolarizzare un abuso edilizio. Attenzione, però: non sempre si può fare. Occorre infatti che gli interventi siano stati eseguiti «in difformità solo parziale» dal

permesso di costruire o dalla «scia» (la comunicazione che si dà al Comune a inizio lavori).

Le norme prevedono una serie di elementi che definiscono quando la difformità può essere considerata «solo parziale». Ad esempio, se altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o qualsiasi altro parametro non differisce di più del 2 per cento rispetto alle misure previste in precedenza. Se poi l'immobile non è sottoposto a vincoli culturali o paesaggistici, allora sono tollerate anche le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture purché siano di «minima entità».

E se si sfiora il 2 per cento? «L'opera può rientrare comunque fra le ipotesi di «parziale difformità» ed essere passibile quindi di «fiscalizzazione», se le difformità in-

cidano solo su elementi particolari e non essenziali della costruzione e riguardino divergenze che, per qualità e/o per quantità, non vadano ad incidere sulle strutture essenziali dell'edificazione», spiegano Cappa e Baravaglio. Che però ricordano: «È in ogni caso sempre importante e fondamentale sottoporre la questione a tecnico abilitato, anche al fine di acquisirne la dichiarazione asseverata di attestazione di stato legittimo dell'immobile, quale introdotta dalla nuova norma di legge».

Altro tema: quanto si paga la fiscalizzazione? «È previsto che l'ufficio comunale competente proceda ad applicare una sanzione pecuniaria commisurata al doppio del costo di produzione della parte difforme, se ad uso residenziale, e pari invece al doppio del valo-

re venale delle opere abusive per gli immobili ad uso diverso», spiegano i consulenti legali della Fimaa.

Come accennato, se però esiste un vincolo paesaggistico non c'è nulla da fare: bisogna demolire e ripristinare la situazione precedente. Lo ha ribadito anche una sentenza della Cassazione dello scorso anno: «La Suprema corte ha sostanzialmente riconosciuto che qualsiasi tipo di intervento realizzato in tali zone in difformità anche solo parziale rispetto al titolo edificatorio sia da considerarsi comunque di carattere essenziale e costituisca pertanto una difformità assoluta, su cui non è applicabile alcun rimedio conservativo», evidenziano Cappa e Baravaglio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



▲ **“Fiscalizzazione”** Così si chiama la possibilità di pagare per sanare abusi edilizi minori

VENARIA NUOVE COSTRUZIONI IN VENDITA

Venaria Reale, press **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



La presidente di Ascom Torino

Coppa "Il Covid farà chiudere molti negozi E il mattone ne risentirà"

di Paolo Viotti

Maria Luisa Coppa, lei è la presidente di Ascom Torino. Dopo un anno di pandemia il commercio, il turismo e la ristorazione sono in grave difficoltà. In che modo si dovrebbe intervenire per evitare il collasso dell'intero sistema?

«Se non vogliamo assistere nel prossimo futuro a una pandemia finanziaria, dobbiamo velocemente correre ai ripari incominciando dai ristori, che tutti promettono ma che si vedono con il contagocce e troppo poco consistenti per rasserenare gli animi degli operatori. Purtroppo, l'unica soluzione sarebbe di adottare con coraggio quelle iniziative messe in campo da Francia e dalla Germania dove lo Stato arriva a rimborsare il 70-80 per cento dell'ultima annata piena. Così facendo, un imprenditore può anche accettare un anno di stop senza troppe preoccupazioni. Altra iniziativa è una moratoria fiscale.

Come possiamo pensare di richiedere tasse, anche sotto forma di anticipo per l'anno successivo, a decine di migliaia di piccoli imprenditori che stanno guadagnando poco o nulla da ormai un anno? Interi comparti, penso per esempio alla ristorazione ma non solo, si sono rigorosamente adeguati alle normative e ai protocolli anticovid-19 per poi vedersi chiudere con decisioni anche repentine. Diamo fiducia a queste persone, colpendo ovviamente i furbetti, ma dando modo a chi lavora nella legalità di operare a pieno regime».

Cosa è andato storto in termini di politiche adottate finora?

«Questo continuo stop and go non ha aiutato e ormai va avanti da troppo tempo per illudersi ancora che queste decisioni, alcune prese all'ultimo minuto senza dare modo ai commercianti di pianificare le riaperture o le chiusure imposte, non

abbiano definitivamente disastato una fetta importante del tessuto dei servizi e del commercio torinese. Non ha funzionato il protocollo di aiuti che tanto si è sbandierato ma che nella realtà dei fatti si è visto poco e quindi non è stato impattante come tutti speravamo. Non si può dire nemmeno che abbia funzionato la proposta di due anni senza tasse - il 2021 e il 2022 - visto che è rimasta lettera morta, anche a livello locale. Va dato atto che il Comune di Torino ha cancellato la tassa sui dehors, utile senza dubbio ma chiaramente risulta essere ben poca cosa. Ristoranti, bar e negozi stanno ricevendo le cartelle della Tari con richiesta di pagare cifre importanti per un servizio di cui non hanno usufruito».

Si rischia davvero di vedere da qui a fine anno un'alta percentuale di serrande abbassate per sempre?

«Se non si deciderà velocemente di trattare anche la piccola impresa alla



▲ In crisi La pandemia e i lockdown mettono in ginocchio il commercio



**LEADER DEI
COMMERCianti**
MARIA LUISA
COPPA

Troppe serrande abbassate rendono gli immobili commerciali poco appetibili. Negozianti e ristoratori hanno bisogno di più aiuti

stregua della grande impresa con un disegno strutturale di ampio respiro, inizieremo a perdere prima di tutto l'identità delle nostre città. Guardate com'è Torino oggi già solo senza il flusso turistico al quale eravamo ormai abituati da almeno 15 anni».

Teme ripercussioni anche a livello di valori immobiliari?

«Nel 2020 la pandemia ha fatto registrare nell'immobiliare, a livello nazionale, 100 mila transazioni in meno rispetto al 2019 e stiamo parlando solo delle abitazioni. Non voglio entrare nel merito specifico dei valori immobiliari ma, tenuto conto del trend negativo che stanno attraversando anche gli immobili diversi dall'abitazione, cosa ne sarà del settore immobiliare commerciale, in termini di appetibilità per gli investitori, se inizieremo a vedere interi quartieri con negozi chiusi?».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Vuoi diventare un Personal Broker?

Chiedi a me !

Riceverai da me e da Affida tutto quello di cui hai bisogno per diventare un consulente formato, un punto di riferimento per le Famiglie!

✉ **luca.sfienti@affida.credit**

☎ **366.8120959**

www.affida.credit



Luca Sfienti
Top Executive

Affida
I tuoi desideri, i nostri obiettivi