

Rep

Torino *Case*



Il commento

La primavera dei borghi alpini

di **Stefano Parola**

Villaggi turistici sul Mar Rosso, eco-resort in Thailandia, airbnb a New York: lontani ricordi. Il virus ha reso prima difficile e poi impossibile varcare i confini e ha riportato le vacanze indietro di trent'anni. Ed ha rilanciato il ruolo della seconda casa. Chi ce l'aveva già l'ha tirata a lustro e vi si è trasferito, in alcuni casi quasi stabilmente. Chi invece ne era sprovvisto (e non è stato colpito dalla crisi economica) ha iniziato invece a ragionare di comprarsene una. Perché in fondo è bello sentirsi a casa ma altrove. Dentro c'è, magari un po' in piccolo, tutto quel che ci fa stare bene quando siamo nella nostra abitazione principale, fuori invece è tutto diverso: ci possono essere il mare, la montagna, il lago, la campagna, o anche solo meno caos rispetto alla città, oppure qualche ricordo d'infanzia, o le radici della propria famiglia.

Se poi da una visuale poetica si passa a una molto più materialistica, va detto che in un periodo di rendimenti finanziari piuttosto bassi il mattone resta pur sempre un investimento affidabile, se valutato con la dovuta attenzione. Tanto più in un periodo di importanti sgravi fiscali per la riqualificazione energetica, un discorso ancora più cruciale se si pensa soprattutto alla montagna e alle sue temperature rigide. Chissà, allora, che dall'insieme di tutte queste tendenze non nasca una piccola primavera per alcuni borghi alpini. Gli esempi virtuosi non mancano in Piemonte e riguardano soprattutto luoghi più lontani dai grandi flussi turistici che però hanno saputo crearsi una nicchia. Forse mai come in questo momento ci sono le condizioni per riqualificare piccoli centri abbandonati, o anche trascurati dopo i boom del passato. E soprattutto per tornare ad abitarli.



IL BORSINO

In fuga sui monti

Virus e lockdown rivoluzionano il mercato in alta quota
Boom di affitti e quotazioni in aumento nonostante la crisi

▲ Occasioni
Il mercato delle case di montagna è piuttosto vivace nelle vallate olimpiche

Il focus

Il fascino di Bardo non solo in centro

di **Massimiliano Sciuolo**

La storia racconta di un legame consolidato nei decenni, ma è soprattutto l'attualità a rilanciare il rapporto tra la metropoli di Torino e le valli Olimpiche, le località di montagna che lungo la Valle di Susa si spingono fino all'estremo confine con la Francia e che rappresentano - oltre ai severi custodi di storia e tradizioni - anche la cornice per eccellenza dei periodi di villeggiatura dei "cittadini".

● a pagina 19



▲ Valsusa Bardonecchia dall'alto

Il vademecum

Tra Imu e cedolare guida pratica alla seconda casa

di **Paolo Viotti**
● a pagina 20

L'intervista

Dondi (Nomisma) "Il mattone tiene ma il 2021 sarà duro"

di **Paolo Viotti**
● a pagina 21

SEMPRE VICINI AGLI AGENTI IMMOBILIARI

#formazione
#informazione
#qualità



FIMAA TORINO

www.fimaatorino.it

IL TERMOMETRO

L'effetto Covid rilancia le case in alta quota

Boom di contratti d'affitto nelle località delle montagne olimpiche. E anche i prezzi di vendita lievitano da Bardonecchia a Pragelato

di Massimiliano Sciuolo

La storia racconta di un legame consolidato nei decenni, ma è soprattutto l'attualità a rilanciare il rapporto tra la metropoli di Torino e le valli Olimpiche, le località di montagna che lungo la Valle di Susa si spingono fino all'estremo confine con la Francia e che rappresentano - oltre ai severi custodi di storia e tradizioni - anche la cornice per eccellenza dei periodi di villeggiatura dei "cittadini".

La spinta decisiva arriva dalle li-

mitazioni che il periodo del Covid ha imposto, anche in queste Feste di fine anno: unica possibilità di evasione dalle mura domestiche, le seconde case. A patto che si trovino nella stessa regione. Un'equazione che, in assenza del mare, trova la sua unica soluzione tra i monti, come quelli della Valsusa, appunto.

E già dopo la prima ondata il mercato immobiliare era stato specchio fedele di questa riscoperta: non più (solo) viaggi all'estero, ma il conforto di una seconda casa che - pur rimanendo nelle regole -

garantisce svago e cambio di location. «In estate la domanda era stata subito molto importante - dicono da Fimaa, associazione di categoria degli agenti immobiliari - e le località della valle di Susa erano state prese d'assalto. Nel giro di pochi giorni, era stata affittata qualunque tipo di soluzione. E in alcuni casi anche a prezzi superiori ai periodi di normalità, in ossequio alla regola della domanda e dell'offerta».

Uno scenario che agli operatori ha ricordato quello immediatamente precedente alle Olimpiadi

Il borsino

(prezzi in euro al metro quadrato)

LE VALLI OLIMPICHE

	APPARTAMENTI			NEGOZI	
	DI PREGIO signorili civili	MEDI civili economici	MODESTI economici popolari	POSIZIONE PRIMARIA	POSIZIONE SECONDARIA
Bardonecchia	3.900 - 4.500	3.000 - 3.800	1.700 - 2.600	1.300 - 2.200	1.200 - 1.800
Cesana Torinese	2.600 - 3.400	2.200 - 2.900	1.500 - 1.900	1.300 - 1.700	1.000 - 1.100
Oulx	2.200 - 2.700	1.800 - 2.300	1.300 - 1.700	1.200 - 1.500	1.000 - 1.100
Pragelato	2.000 - 2.400	1.800 - 2.200	1.300 - 2.000	-	-
Sauze d'Oulx	3.000 - 3.900	2.300 - 3.100	1.400 - 1.800	1.200 - 1.800	1.100 - 1.400
Sestriere	3.900 - 4.100	3.000 - 3.700	1.600 - 2.600	1.300 - 2.200	1.100 - 1.700
Sestriere Borgate	2.300 - 2.600	2.000 - 2.500	1.800 - 2.100	1.150 - 1.500	-

Fonte: Fimaa Torino

del 2006, quando proprio queste vette e questi versanti si preparavano a finire sotto i riflettori di mezzo mondo. «E anche sul fronte della compravendita si è notato un movimento superiore a solito».

E l'offerta, in quest'area, è piuttosto variegata. Si parte da località più abbordabili come Oulx, Sauze d'Oulx e Cesana Torinese a località più sofisticate come Sestriere o Bardonecchia. La differenza si nota già analizzando i prezzi al metro quadro degli appartamenti meno impegnativi: a Oulx, ma pure a Pragelato, si parte da 1300 euro,

che diventano 1400 a Sauze e 1500 a Cesana, ma a Bardonecchia e Sestriere (Borgate) il primo gradino è già collocato rispettivamente a 1700 e 1800 euro.

Man mano che si risale lungo la scala di offerta residenziale, si arriva a una fascia media in cui il prezzo di ingresso più basso si trova ancora a Oulx e Pragelato (1800 euro al metro quadro), per arrivare ai 3000 di Sestriere e ancora di Bardonecchia. La vetta di questa scaltata la si raggiunge con gli appartamenti di pregio, che ancora una volta si offrono a prezzi più abbor-

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

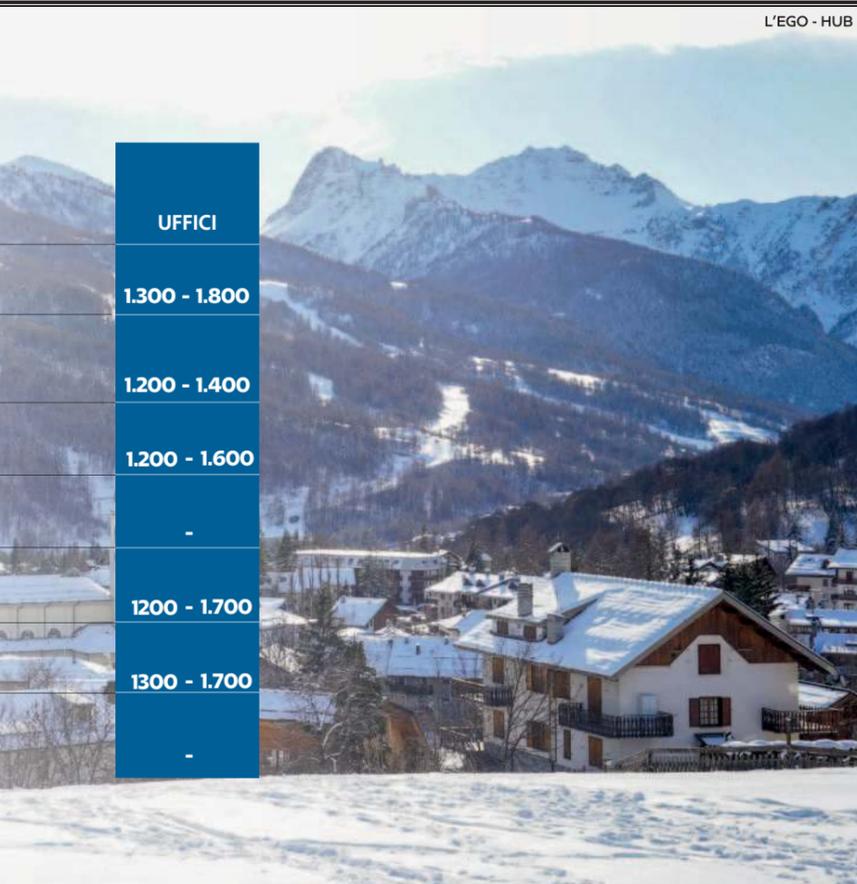
MODULISTICA
FIMAA TORINO:
ISTRUZIONI PER L'USO

FEBBRAIO

LE NOVITA' DELLA LEGGE DI
STABILITÀ 2021

RECUPERO SOTTOTETTI
E RUSTICI: LA LEGGE
REGIONALE 16/2018





UFFICI
1.300 - 1.800
1.200 - 1.400
1.200 - 1.600
-
1200 - 1.700
1300 - 1.700
-

Il contratto per foresteria? Solo con società di capitali

Domande&Risposte

Per i contratti di locazione a uso foresteria, è vero che il conduttore può essere solo una società di capitali e non una o più persone fisiche?

«La stipula di un contratto a uso "foresteria" appare possibile da parte del locatore solo se il conduttore è una società di capitali (Srl, Spa, etc). I locali dovranno essere destinati esclusivamente a temporanea abitazione dei dipendenti dell'impresa, anche in turn-over ed a rotazione, in base alle necessità dell'attività per cui gli stessi sono dislocati lontano dalla sede dell'impresa e dalle loro abitazioni. A ben vedere, la legittimità della stipula di un contratto a uso foresteria non è stata sinora confermata in via definitiva a livello normativo o giurisprudenziale. Sembra però aver ricevuto una sorta di "legittimazione" giuridica da una norma in realtà di natura prettamente fiscale inserita nella Finanziaria 2001, in cui è stata prevista la deducibilità dal reddito dell'azienda conduttrice dei canoni versati dall'impresa per la locazione di case destinate ai dipendenti, a condizione che questi abbiano trasferito la propria residenza anagrafica per ragioni di lavoro».

Federico Cappa, avvocato

Sono proprietario di quattro



appartamenti in un condominio, dotati di riscaldamento autonomo. Posso usufruire del Superbonus del 110% per ristrutturarli?

«Il Superbonus spetta solo se l'intervento "trainante" (di isolamento termico delle superfici opache dell'involucro o di sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale) viene eseguito sulle parti comuni di condomini. In presenza di una pratica condominiale i singoli proprietari potranno eseguire congiuntamente determinati interventi "trainati" quali, ad

esempio, la sostituzione dei serramenti. Gli interventi trainati si considerano eseguiti congiuntamente a quelli trainanti se le date delle spese sostenute sono ricomprese nello stesso intervallo».

Stefano Spina, commercialista

Sto vendendo un immobile a un acquirente che si avvarrà di mutuo. La sua banca però non erogherà il mutuo il giorno dell'atto perché attenderà il consolidamento dell'ipoteca. Di cosa si tratta?

Il Testo unico bancario dispone che le ipoteche a garanzia dei mutui non siano assoggettate a revocatoria fallimentare se iscritte almeno 10 giorni prima della pubblicazione della sentenza di fallimento. Dunque, qualora la banca desideri essere tutelata contro il rischio che l'ipoteca venga revocata dal curatore fallimentare, potrà richiedere di subordinare l'erogazione del mutuo al "consolidamento dell'ipoteca" e cioè alla verifica da parte del notaio che nel termine di 10 giorni dall'avvenuta iscrizione dell'ipoteca non sia stato dichiarato il fallimento di una delle parti. Solo non prima dell'undicesimo giorno, il notaio potrà redigere per la banca una relazione attestante che l'ipoteca si è consolidata.

Giuseppe Baravaglio, avvocato

© RIPRODUZIONE RISERVATA

dabili a Pragelato (2000 euro) e ad Oulx (2200 euro a metro quadro), mentre si arriva ai 3900 euro di Bardonecchia e Sestriere, con punte massime che - proprio a Sestriere, arrivano a 4100 euro al metro quadro, mentre a Bardonecchia toccano massimi da 4500 euro al metro quadro.

Lo stesso tipo di fenomeno si può riscontrare anche se si parla di negozi (da un minimo di 1000 a un massimo di 2200 euro) o di uffici, con un ventaglio che oscilla tra i 1200 e i 1800 euro al metro quadro.

«In tanti oggi cercano un appoggio, un rifugio nel caso si dovesse ripresentare una situazione simile anche in futuro. E non sono pochi coloro che hanno sfruttato lo smart working per spostarsi fuori città. Allo stesso tempo, però, anche chi deve vendere ci sta ripensando: vista l'incertezza, si preferisce attendere e tenere ancora una seconda casa a disposizione, non potendo programmare con certezza, in questo particolare periodo, viaggi al mare o fuori dal nostro Paese», concludono da Fimaa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

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



Riqualficazione Nastrificio 271 da polo industriale alla Bioedilizia residenziale, una delle più grandi costruzioni italiane in legno e bioedilizia



Sono in corso i lavori del cantiere dedicato all'operazione immobiliare della riconversione del **Nastrificio Bonicatti** a San Mauro Torinese: l'intervento è volto al recupero di un importante patrimonio industriale, in un'area di circa 4.400 metri quadri.

Al posto del vecchio stabilimento industriale, arriverà una delle più grandi costruzioni italiane in legno e bioedilizia.

Il progetto coinvolge:

- l'Ing. **Gianni Arondello** di **Proklima House** per le opere bioedili e di edilizia in legno,
- gli architetti **Luca Piazza** e **Giulia Gobino** dello **Studio Landmark**
- l'Impresa Edile **Ferreri Costruzioni**
- la commercializzazione del fabbricato è stata affidata a due operatori con elevate esperienze nella vendita di immobili green: **Nicola Salerno di Salerno Group Srl** e **Franco Dall'Aglio di Immobiliare Centocase**.

L'obiettivo che la famiglia Bonicatti, proprietaria dell'omonima fabbrica da quattro generazioni, si è posta nello sviluppare la riconversione della storica fabbrica di nastri, è la realizzazione di 10 appartamenti di pregio in **bioedilizia a bassissimo impatto ambientale**.

Tutti i materiali utilizzati nella costruzione sono **naturali** e di alta **qualità (fonti rinnovabili, uso massiccio del legno)** per assicurare ai futuri acquirenti **ambienti salubri, massimo comfort abitativo e costi di climatizzazione invernale ed estiva decisamente irrisori**. Proprio la salubrità degli ambienti sarà la nuova frontiera dell'edilizia moderna.

Di questo aspetto, la pandemia che stiamo vivendo, ci farà porre la massima attenzione nelle scelte di vita che andremo ad effettuare nel prossimo futuro.

La tecnologia costruttiva impiegata per la realizzazione del **Nastrificio 271**, è quella del pannello in legno massiccio **X-Lam** abbinato a legno lamellare e acciaio.

I punti di forza di una struttura in X-Lam sono molteplici, dalla resistenza sismica e al fuoco all'elevata efficienza energetica, alla bassa conduttività termica del legno che contribuisce attivamente nella colbenazione dell'involucro edilizio (necessità di pochissima energia in fase di riscaldamento e raffreddamento), al migliore isolamento acustico, alla sostenibilità ambientale e durabilità nel tempo.

Una struttura residenziale che adotta tutte le migliori e gli impianti d'ultima generazione per limitare, al massimo, manutenzione e consumi e raggiungere ottime performance energetiche: con le sonde geotermiche si sfrutta lo scambio termico con il terreno per pre-riscaldare e pre-raffrescare l'aria che i macchinari vanno a trattare e ad immettere in ambiente alla temperatura di comfort. Inoltre la ventilazione meccanica permette di purificare l'aria interna garantendo un ricircolo controllato e continuo di aria rinnovata e pulita da contaminazioni ambientali.

"Credo fortemente nell'utilizzo di materiali naturali che ci permettono di costruire in maniera intelligente e con tecnologie mirate al rispetto dell'ambiente. Ho 3 figli e il mio sguardo è rivolto al loro futuro: se noi oggi costruiamo "sano" loro vivranno meglio" Spiega

l'Ing. **Gianni Arondello** impegnato nell'intervento con la realizzazione di tutte le opere in **Bioedilizia**.

L'investimento ammonta a circa 3 milioni di euro: basterà poco più di un anno per la realizzazione, un tempo record per una costruzione simile!

L'edificio è completamente immerso nel verde, pur essendo vicino alla città e guarda la Basilica di Superga e la collina grande. Le ampie aperture vetrate sono state pensate proprio per dare l'idea di vivere nel verde. Il concept che ha guidato il progetto è stato quello del recupero della memoria industriale pre-esistente attraverso una linea architettonica che ricordasse gli edifici della nostra Torino industriale; l'edificio acquista così un carattere architettonico unico, moderno e funzionale.

I futuri acquirenti avranno la possibilità di accedere alla **detrazione fiscale** per l'acquisto di un fabbricato ristrutturato (**Art. 16 bis co.3 DPR 917/86**).

Ciò vuole dire che i clienti avranno diritto ad una detrazione di imposta del 25% sul 50% del prezzo di acquisto maggiorato dell'IVA per un importo massimo di € 4.800 all'anno per 10 anni.

Scheda progetto

Volume totale residenziale: 5.500 mc circa
Area parcheggio interno/esterno: 500 mq
Area a verde: 1.300 mq circa
Superficie Lorda Piano (SLP): 1.200 mq

Contatti:

<https://nastrificio271.it/> • info@nastrificio271.it • <https://www.proklima.house/> • g.arondello@proklima.house

NASTRIFICIO271.it

la casa che guarda al futuro



UFFICIO VENDITE

STRUTTURA IN X-LAM
REALIZZATA DA



011.947.3073

**SALERNO
GROUP**

011.378.700



info@proklima.house

Pinelli della Fimaa:
 “In tutto il paese
 investire nel mattone
 continua a rivelarsi
 un buon affare
 E ci sono occasioni
 per tutte le tasche”

di Massimiliano Sciuolo

È l'ultimo baluardo italiano prima di sconfinare in Francia, punta occidentale del Piemonte e di tutto il Paese, custode di piste da sci, panorami mozzafiato e un gioiello del Liberty come il Palazzo delle Feste. Bardonecchia rappresenta da sempre una delle destinazioni preferite dei torinesi: per brevi periodi di vacanza, ma anche per acquistare una seconda casa da frequentare con maggiore intensità.

Le ultime rilevazioni fissano i prezzi al metro quadro del mercato immobiliare compresi tra minimi di 1700 e massimi da 4500 euro al metro quadro. Ma è difficile fare un discorso omogeneo per tutto il paese. Perché Bardonecchia, al suo interno, custodisce anime e suggestioni diverse. “Si può trovare una soluzione che accontenti ogni tipo di necessità”, racconta Beatrice Pinelli, addetta ai lavori ed esponente di Fimaa. «Infatti si può trovare una frequentazione assolutamente variegata, a livello turistico e i gusti da soddisfare sono molti, diversi tra loro».

La spina dorsale del paese è senza dubbio via Medail, la strada “dello struscio”, che dalla stazione ferroviaria (ultima fermata in territorio italiano lungo la linea Torino-Modane) conduce fino al Borgo Vecchio, testimonianza dei primi insediamenti tra queste valli. «E' la via che viene preferita da chi ama essere a contatto con il passaggio di gente e con i servizi a portata di mano, a cominciare dai bar e dai negozi. Vale per via Medail, ma anche per le vie che la attraversano».

Una situazione diversa è quella della Pineta («che dopo essere stata per anni sulla cresta dell'onda adesso sta conoscendo un periodo di stabilità»), mentre ancora differente è la zona più antica. Quasi un paese all'interno del paese. «E' senza dubbio la parte con più fascino, grazie alle vecchie case ormai perfettamente ristrutturate e quelle nuove, realizzate però nel pieno rispetto dei canoni degli edifici di montagna», racconta Pinelli. Un esempio è la zona di viale San Giorgio, subito alle spalle del Borgo Vecchio, cresciuta e sviluppata in maniera impetuosa negli ultimi anni, ma sempre fedele allo stile della zona.

Parlare di Bardonecchia, però, vuol dire anche spostarsi tra le tan-



Tranquillità
 Molti torinesi hanno trascorso le feste a Bardonecchia, resa molto meno vivace dalla zona rossa

Il fascino di “Bardo” tra centro e frazioni un'offerta variegata

In cima alle preferenze resta via Medail, il cuore della località turistica
 Ma piacciono anche Melezet e Les Arnauds a un passo dalle piste da sci



▲ Passione neve
 Gli impianti, oggi fermi, sono un'attrazione fondamentale per il paese dell'alta Valsusa

te frazioni che a lei fanno riferimento. Da quelle collocate sul versante opposto (come Millaures e Rochemolles) a quelle che invece si trovano poco fuori dall'abitato, oltre Campo Smith, come Les Arnauds e Melezet. Sono proprio queste due, in particolare, a ricevere grandi attenzioni grazie alla loro vicinanza con gli impianti di risalita e le piste da sci. «Si tratta di una fetta di clientela dall'età media più bassa, disponibile a rinunciare a qualche comodità e a qualche servizio, ma dall'animo più sportivo e dunque più interessato alla collocazione vicina alle piste», dice ancora Pinelli. «Anche qui, però, non si è mai perso il gusto e la suggestione degli edifici dal sapore antico».

Sul fronte dei prezzi, come detto, i valori al metro quadro - come tutto il comparto immobiliare nel suo insieme - hanno perso qualcosa rispetto ai periodi del grande boom. Ma l'investimento nel mattone, da queste parti, continua a garantire soddisfazione per chi vi ricorre. «Rispetto ai massimi si è scesi forse del 30%, ma tutti i timori di crollo legati all'avvento del virus sono stati smentiti. C'è stata una sostanziale stabilità».

Discorso leggermente diverso, infine, per chi a Bardonecchia ci vive. In questo caso i prezzi (anche degli affitti) possono risultare difficili da sostenere. «Ma la scelta si sposta quindi o verso il Borgo Nuovo, oppure verso località come Beaulard o Royeres, che distano pochi chilometri dall'abitato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

 **UNICA**
 Professionisti dell'immobile insieme

PER VENDERE O ACQUISTARE SCEGLI BENE, SCEGLI UNICA

INCARICANDO UNA SOLA AGENZIA TANTE LAVORERANNO PER TE

“Le agenzie partner Unica vantano un'esperienza ventennale, la loro presenza sul territorio è ben radicata e il loro modo di operare in collaborazione garantisce velocità e trasparenza. Puoi trovarle a: Torino, Bardonecchia, Caselle Torinese, Chieri, Collegno, Giaveno, Grugliasco, Moncalieri, Pinerolo, Pino Torinese, Rivalta di Torino, Rivoli, San Francesco al Campo, Vinovo, Asti, Cuneo, Mondovì (CN), Milano, Sanremo (IM), Volterra (PI) ed in Francia a Nizza.”

www.unicaimmobili.com

IL VADEMECUM

Imu e cedolare come gestire la seconda casa

Guida alle (poche) agevolazioni per chi acquista
Ma attenzione: trasferire la residenza non basta

di Paolo Viotti

Chi può permetterselo ci ha pensato: comprare una seconda casa per poter vivere con le limitazioni causate dal virus in un ambiente diverso, che sia il mare o la montagna, il lago o la collina. Ci vuole capitale da investire, ma non tutti sanno che esistono alcune (piccole) agevolazioni per chi decide di fare questo passo, nonostante non si tratti di una prima casa.

Un esempio? Dal 2005 le persone fisiche possono ottenere uno sconto sulla cosiddetta tassazione "prezzo-valore". Se l'acquirente lo richiede espressamente nell'atto di compravendita, l'imposta di registro può essere determinata, se più favorevole, in base al valore catastale dell'immobile

anziché al prezzo effettivo. «Nel caso delle seconde case, è pari alla rendita catastale rivalutata per il cinque per cento e moltiplicata per 120», ricorda Stefano Spina, commercialista e consulente della Fimaa Torino. Attenzione però: «L'agevolazione non si può invece applicare se l'acquirente non sia una persona fisica (ad esempio l'acquisto da parte della società semplice immobiliare di famiglia) oppure il venditore sia il costruttore dell'immobile e la vendita venga posta in essere nei cinque anni dal termine della costruzione», precisa il consulente. E aggiunge: «Nel caso in cui la vendita sia assoggettata ad Iva di applicazione, sulle seconde case e relative pertinenze, l'aliquota del 10% sul corrispettivo pattuito mentre negli altri casi si applicherà l'im-

posta di registro con l'aliquota del 9% con la misura minima di mille euro».

Poi ci sono le altre tasse: «In tema di imposte ipotecarie e catastali le regole sono semplici in quanto, nel caso in cui l'atto sia assoggettato ad Iva, saranno dovute le imposte fisse di 200 euro ciascuna (per un totale di 400 euro) mentre dove l'atto sia assoggettato ad imposta di registro saranno dovute le imposte fisse di 50 euro ciascuna (per un totale di 100 euro)», spiega il commercialista.

Certo, una volta acquistata la casa poi occorre anche pagarci l'Imu, l'imposta municipale propria, che varia da un comune all'altro. «Non esistono sconti particolari, salvo specifiche riduzioni di aliquota che potrebbero prevedere i singoli comuni», dice Spi-

na. Un espediente ci sarebbe: trasferire nella seconda casa la residenza di uno dei due coniugi, in modo da farla risultare a sua volta come prima casa. Funziona? «Per poter fruire dell'esenzione per l'abitazione principale occorre che il possessore e i componenti del nucleo familiare dimorino abitualmente nell'immobile e vi risiedano anagraficamente», spiega il commercialista di Fimaa. Dunque non è sufficiente trasferire soltanto la residenza, come ha ulteriormente precisato una sentenza della Cassazione del 15 dicembre scorso, in cui i giudici hanno precisato che per l'esenzione «occorre che si realizzi la coabitazione dei coniugi».

Per rientrare almeno di una parte dei costi esiste poi la possibilità di affittare la seconda casa con

contratti stagionali. «Oltre alla regola ordinaria che prevede la tassazione del maggiore tra il 95% del canone di locazione risultante dal contratto e la rendita catastale, si può optare per la cedolare secca», ricorda Spina. Per farlo, però, ci sono determinate condizioni: «L'opzione è possibile solamente se il locatore è una persona fisica al di fuori dell'esercizio di impresa, arti o professioni che affitta ad un conduttore persona fisica un immobile a destinazione abitativa. In tal caso la cedolare secca, che sarà pari al 21% dell'importo contrattuale senza alcuna riduzione, sostituisce l'Irpef, le addizionali regionale e comunale all'Irpef, nonché le imposte di registro e di bollo relative al contratto di locazione».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



▲ Variegata Gli addetti ai lavori raccontano che in questo momento l'offerta di case in montagna è piuttosto ampia

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

L'ad di Nomisma e il futuro del mattone

Dondi "Un po' a sorpresa il mercato ha tenuto ma il 2021 sarà difficile"

di Paolo Viotti

Poteva andare molto peggio: alla fine il calo delle compravendite c'è stato, ma è stato meno pesante di quanto si temesse. E pure i prezzi non sono scesi più di tanto. Il futuro? Non sarà facile, perché l'impoverimento generale farà calare la richiesta di case e dunque domanda e offerta dovranno trovare un nuovo equilibrio. Tutto questo, però, non varrà, per le case di montagna, le cui vendite sono state spinte dai vari lockdown. Così racconta Luca Dondi dall'Orologio, amministratore delegato di Nomisma.

Le vostre statistiche hanno fotografato l'andamento che ha avuto il mercato immobiliare nel 2020: è davvero andata così male come molti dicono?
«È andata indubbiamente male in rapporto alle prospettive pre-pandemia, che delineavano

un quadro in ulteriore miglioramento, sia dal punto di vista dell'attività transattiva che dei prezzi. Il risultato a consuntivo di quest'anno deve tuttavia ritenersi tutt'altro che da disprezzare se si considera la portata della recessione che stiamo vivendo. Aver contenuto la flessione delle compravendite al di sotto del 20 per cento e limitato l'arretramento dei valori immobiliari a qualche punto percentuale evidenzia una capacità di resistenza del settore che prima dell'estate, in pieno lockdown, era impossibile pronosticare».

Cosa ci dobbiamo aspettare da questo 2021? Ha qualche consiglio da dare a chi dovrà comprare o vendere un immobile residenziale quest'anno?

«Il 2021 sarà un anno di ulteriore

difficoltà. Non saranno più le limitazioni forzose a penalizzare il mercato, quanto piuttosto la debolezza reddituale di parte della domanda potenziale che risentirà dell'onda lunga della recessione».

L'aumento delle famiglie impoverite dalla crisi economica creata dal virus quindi genererà meno richiesta di case. Con quali conseguenze?

«Per chi deve vendere è necessario adeguare le aspettative ad una fase nuova del mercato, caratterizzata da maggiore equilibrio tra domanda e offerta, per chi compra ci saranno più opportunità, anche se sarà tutt'altro che scontato ottenere il supporto creditizio sempre più spesso necessario».

Che riscontri avete avuto sulle cosiddette seconde case? che dati avete raccolto nel 2020 sul



▲ In vetrina In questo periodo la domanda di case si sta contraendo



LUCA DONDI
DALL'OROLOGIO
MANAGER
DI NOMISMA

Chi deve vendere dovrà adeguare le proprie aspettative a una fase nuova. Gli acquirenti avranno più scelta ma meno credito

mercato immobiliare della montagna?

«Il mercato delle seconde case ha contribuito a limitare la flessione del numero di compravendite registrata nel 2020. In particolare, nel corso del terzo trimestre dell'anno si è avuto un incremento degli acquisti soprattutto nelle località turistiche, a conferma dell'appeal che l'investimento immobiliare continua ad avere nelle fasce di popolazione meno fragili e vulnerabili agli effetti della crisi».

Questo fenomeno si è verificato anche in Piemonte?

«La regione non fa eccezione rispetto alla dinamica nazionale, con una vitalità del segmento delle seconde case che è risultata più accentuata lontano dai comuni capoluogo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Nella foto: Palazzo Asinari di San Marzano, gestito dal Gruppo Antonelliana

Cinzano Dri

In molti pensano che nella riuscita di un'impresa siano le persone a fare la differenza. Più di condizioni esterne e tendenze passeggere, **donne e uomini appassionati del proprio lavoro incidono sui risultati.** Senza accontentarsi, si impegnano ogni giorno per fare meglio.

Noi lavoriamo così. La gestione immobiliare, come l'intermediazione, è mestiere impegnativo, perché la parola "casa", così semplice, rappresenta sempre una complessità.

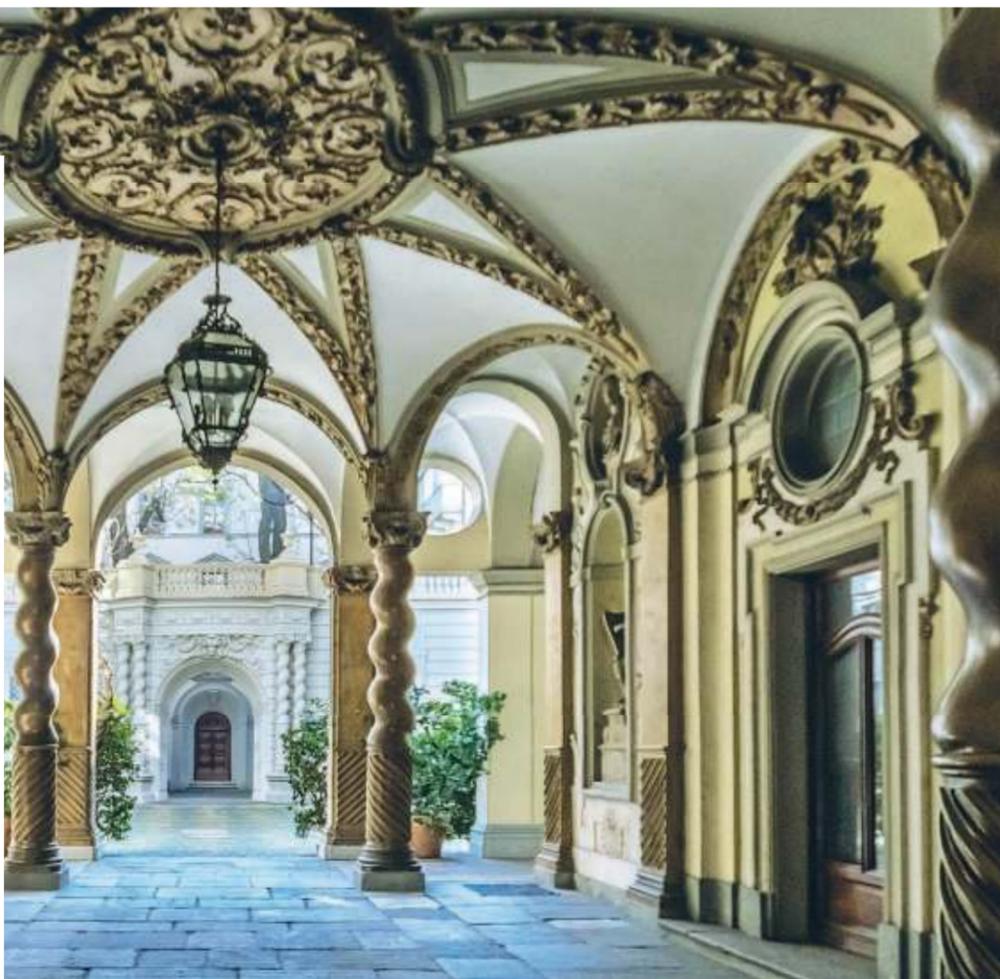
Se siete proprietari di uno o più immobili e desiderate mettere a frutto i vostri beni, troverete nel Gruppo Antonelliana non solo un "partner competente", ma persone vere, che si mettono in gioco per valorizzare ogni patrimonio come se fosse il proprio.

A tutti un Buon Anno in salute e serenità



Alessandro Caretta

Alessandro Caretta
AD Gruppo Antonelliana



Gruppo Antonelliana
Specialisti immobiliari della Torino bella



Gruppo Antonelliana
Palazzo Vivarelli Gussoni
Corso Re Umberto 65
Tel. 011 596060
www.antonelliana.it

Antonelliana
Dimore di prestigio

SoloCaseBelle
L'equilibrio qualità/prezzo