

Torino *Case*



WWW.FIMAATORINO.IT

Il commento

Il digitale uguale per tutti

di Stefano Parola

Tra la miriade di cose che la pandemia ha cambiato c'è anche il rapporto con la campagna. Lo smart working consente di lavorare più o meno dappertutto e il periodo di restrizioni sugli spostamenti ha portato a riscoprire luoghi vicini a discapito delle lontane mete esotiche. Così, tra zone rosse, green pass, tamponi e mascherine è spuntato fuori pure il fascino antico delle zone verdi di provincia. Luoghi in cui, rispetto alla città, si vive bene, c'è assai meno caos, si respira meglio.

È uno dei fattori che ha fatto in modo che il mercato immobiliare sia rimasto in piedi. Perché in tempo di pandemia una casa fuori città diventa un luogo ideale per vivere sempre o anche solo per rilassarsi nei weekend, tra un giro in bicicletta, una passeggiata, un libro letto all'ombra di un albero, un bicchiere di vino sorseggiato nel placido bar del paese (al di fuori della zona rossa).

Chi aveva già una casa lo ha capito da inizio epidemia, altri lo stanno scoprendo un po' alla volta. La tendenza sta diventando sempre più evidente nelle grandi città e potrebbe favorire un luogo speciale come le Langhe, di cui parliamo in queste pagine. Ma potrebbe anche aiutare a rianimare i piccoli borghi che si sono spopolati nel corso degli ultimi decenni, in collina come in montagna. In tutto ciò, però, c'è un invitato di pietra: le infrastrutture, soprattutto quelle digitali. Lavorare, ma in fondo anche vivere, in zone non coperte da connessioni adeguate, diventa sempre più impensabile ogni giorno che passa. Non si tratta solo di una questione di sviluppo economico, ma molto più semplicemente di equità.



IL BORSINO

Vivere tra i filari

Da La Morra fino a Monforte, passando da Alba ecco quali sono i luoghi più richiesti da chi cerca casa

▲ **Panorama**
Le vigne delle Langhe, diventate assieme a Roero e Monferrato patrimonio dell'Unesco

Barolo & Barbaresco

Una finestra con vista Unesco

di Massimiliano Sciuolo

Barolo e Barbaresco, piccoli gioielli incastonati tra i pendii dolci trapiantati di vigneti, poche case, ma anche una gran voglia di "recuperare le radici". Se il turismo da queste parti è toccata e fuga - o si affida alle strutture ricettive - le colline che sono ormai patrimonio dell'Unesco sono diventate una calamita per chi, magari originario di queste parti, sceglie di tornare indietro. Di tornare "a casa". A raccontarlo è Simona Trucco, presidente provinciale di Fimaa Cuneo.

● a pagina 19



▲ Dall'alto Il paese di Barolo

Le quotazioni

Come comprare una vigna senza spendere milioni

di Paolo Viotti
● a pagina 20

Erica Azzoaglio

"Tassi d'interesse bassi ancora a lungo per aiutare l'economia"

di Paolo Viotti
● a pagina 21

STOP

ALL'ILLEGALITÀ

UN MEDIATORE IN REGOLA È ISCRITTO ALLA CCIAA

TUTTI GLI AGENTI IMMOBILIARI FIMAA SONO IN REGOLA

#UNAGENTEFIMAA PUÒ

www.fimaatorino.it

IL MERCATO

Alba e le sue perle Dove il mattone è un grande affare

Da Barbaresco a La Morra e Monforte: ecco le località più ricercate insieme on la capitale delle Langhe. Effetto ospedale per Verduno

di Massimiliano Sciallo

Un tempo erano i terreni della “Malora”, ma adesso le Langhe sono diverse da quelle che raccontava Beppe Fenoglio e il 2021 non è più l'inizio del Novecento. Le colline che furono compagne di difficoltà e sfortune, per contadini e paesani, oggi sono docili cornici di una vita che si culla nella suggestione tra la bellezza del paesaggio e la ricchezza di prodotti apprezzati in tutto il mondo come i vini e il tartufo.

E un buon termometro di questa

bellezza lo si può trovare nel mercato immobiliare: un prezzo del mattone che, nel contesto più ampio della provincia di Cuneo, si ritaglia un discorso a parte. “Pur essendo una meta turistica sempre più gettonata, almeno in tempi di normalità, non bisogna immaginare le Langhe come un territorio in cui le compravendite avvengano per chi cerca una seconda casa - spiegano gli esperti della Fimaa -. In realtà, il mercato qui è decisamente più residenziale. La domanda arriva da chi cerca una prima casa, una residenza in cui vivere. Mentre le presenze di visitatori so-

no così brevi nel tempo, tra cicloturismo, visite alle cantine e attività simili, che spesso basta rivolgersi a una struttura ricettiva per il tempo necessario al soggiorno”.

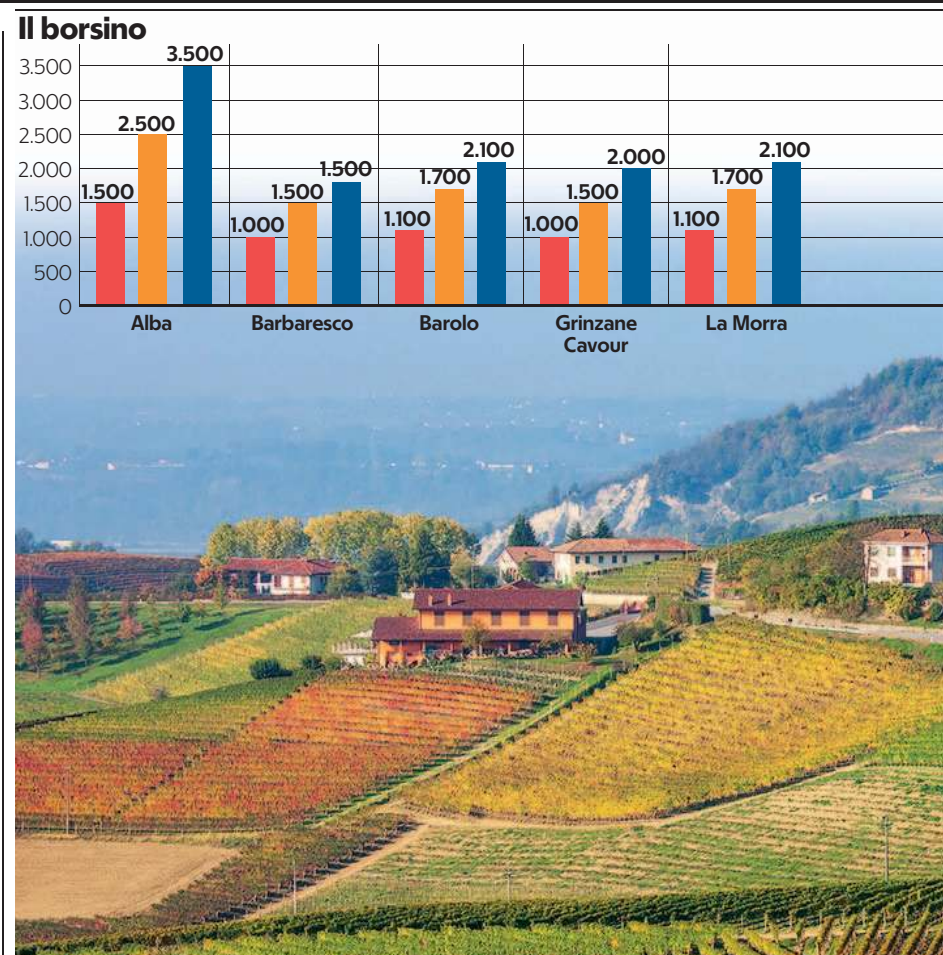
Prima o seconda casa, tuttavia, quello che non cambia è il fascino di questi territori. Un tempo puramente agricoli e oggi in via di trasformazione: “Viti, noccioli e tartufi - continuano gli esperti - con tante case antiche che vengono recuperate e ristrutturate per essere dedicate anche all'accoglienza”. L'effetto è un listino dei valori al metro quadro che, pur concedendo prezzi di ingresso

abbordabili, può e sa arrivare a quote decisamente più elevate.

Fatte le debite proporzioni, è Alba la “metropoli” della zona e qui - per acquistare un alloggio di tipologia più economica - si parte da almeno 1500 euro al metro quadro. Una spesa che quasi raddoppia se ci si orienta verso sistemazioni di medio pregio (fino a 2500 euro al metro quadro) per arrivare a picchi di 3500 euro al metro quadro nelle situazioni di maggiore importanza e prestigio.

Tutti gli altri Comuni del territorio, in un certo senso, si tengono a ri-

spettosa “distanza” dalla capitale del tartufo. Ma le quotazioni restano decisamente interessanti, soprattutto in alcune località. I Comuni più accessibili sono Neive e Verduno, dove possono bastare 900 euro al metro quadro per prendere casa. Ma proprio Verduno, negli ultimi mesi, è stata oggetto di una trasformazione che presto potrebbe cambiare gli equilibri: “Si tratta dell'apertura del nuovo ospedale - dicono gli esperti di Fimaa - e quindi c'è stato un incremento della domanda di abitazioni da parte del personale medico e degli infermieri che presta-



A cura di Rivetti Grafica Srl

Vuoi diventare un Personal Broker? Chiedi a me !

Un tempo si diceva che le cose che accadevano oltreoceano, si ripetevano dopo venti anni anche da noi... Pensate quanto è cambiato il mondo, in poco più di una generazione. Il processo di globalizzazione, questa parola che abbiamo iniziato a sentire agli inizi di questo secolo, ha portato una serie di cambiamenti epocali e irreversibili, in tutti i contesti, compresi i mercati. La stessa pandemia, è imputabile alla globalizzazione. La velocità dei cambiamenti è pazzesca, perché le persone sono in contatto continuo, da qualsiasi parte del mondo si trovino. Siamo on-air, continuamente. Tralasciando gli aspetti sociologici, e venendo al nostro settore, vediamo cosa è cambiato negli anni. Innanzitutto le previsioni non hanno più un'unità misura temporale superiore al triennio e - francamente - spaventano già i forecast a 24/36 mesi, perché di semestre in semestre tutto può cambiare, radicalmente. Dunque cosa fare? Semplice... quello che l'uomo sa fare meglio, o quasi, di qualsiasi altro organismo vivente: adeguarsi. Oggi il cambiamento deve diventare la nuova abitudine. Due parole che prima potevano apparire l'una l'opposto dell'altra, sono destinate a convivere. La nuova stabilità, che dà sicurezza all'uomo e dunque anche all'imprenditore, è data dal saper cambiare ogni giorno, ogni ora, ogni istante, se necessario. Flessibilità, apertura mentale,

disponibilità ad anticipare, più che adeguarsi, sono gli elementi che faranno la differenza nei prossimi anni. Allora un mutuo, che durava una vita, oggi lo si cambia dalle 2 alle 4 volte nel corso dell'ammortamento. Talvolta in modo compulsivo. Una casa, che una volta era “per sempre”, oggi è spesso un mezzo per raggiungere uno scopo, un trampolino, per fare un balzo in avanti qualche anno dopo... E questo può accadere anche due o tre volte nella vita di una famiglia, all'interno della quale i cambiamenti sono altrettanto dietro l'angolo. La leva finanziaria, in un mondo in cui i tassi di riferimento sono negativi, potrà diventare uno dei fattori di ripresa più rilevanti.

Anche e se, come è da auspicare, i tassi cresceranno un po'... Era agosto 2008 quando tutti correvano a indebitarsi per comprare casa, a tassi variabili del 5-6% con il fisso che superava l'8%. Sembra di parlare di un'era preistorica fa. Eppure quelle persone, che hanno acquistato un bilo da 250.000,00 euro che oggi ne varrà sì e no 170.000,00, pagando felicemente una rata di 1.766,95 euro, oggi possono vendere il loro immobile a una giovane coppia che pagherà 1.050 euro in meno rispetto a loro, per la stessa casa, ma di contro essi stessi potranno permettersi, con la stessa rata cui erano abituati, un immobile da 420.000,00 euro. Ma la cosa incredibile è che quelle stesse persone che 13

anni fa consideravano ottimo un tasso finito, variabile, del 7% giusto ieri mi hanno detto che il tasso fisso che gli ho proposto, pari all'1,90%, “è un po' altino...” Se ci pensiamo bene, tutto questo era assolutamente imprevedibile e mentre lo stiamo scrivendo, anche se siamo addetti ai lavori, facciamo ancora fatica a credere che sia successo tutto questo in così poco tempo! Negativo? Positivo?

Che importa... come in tutte le cose ci sono i vantaggi e gli svantaggi, come si può facilmente evincere rileggendo l'esempio di cui sopra; l'importante è saper cogliere i primi ed evitare i secondi... e il miglior modo per riuscire nell'intento è quello di selezionare i professionisti giusti, sempre!

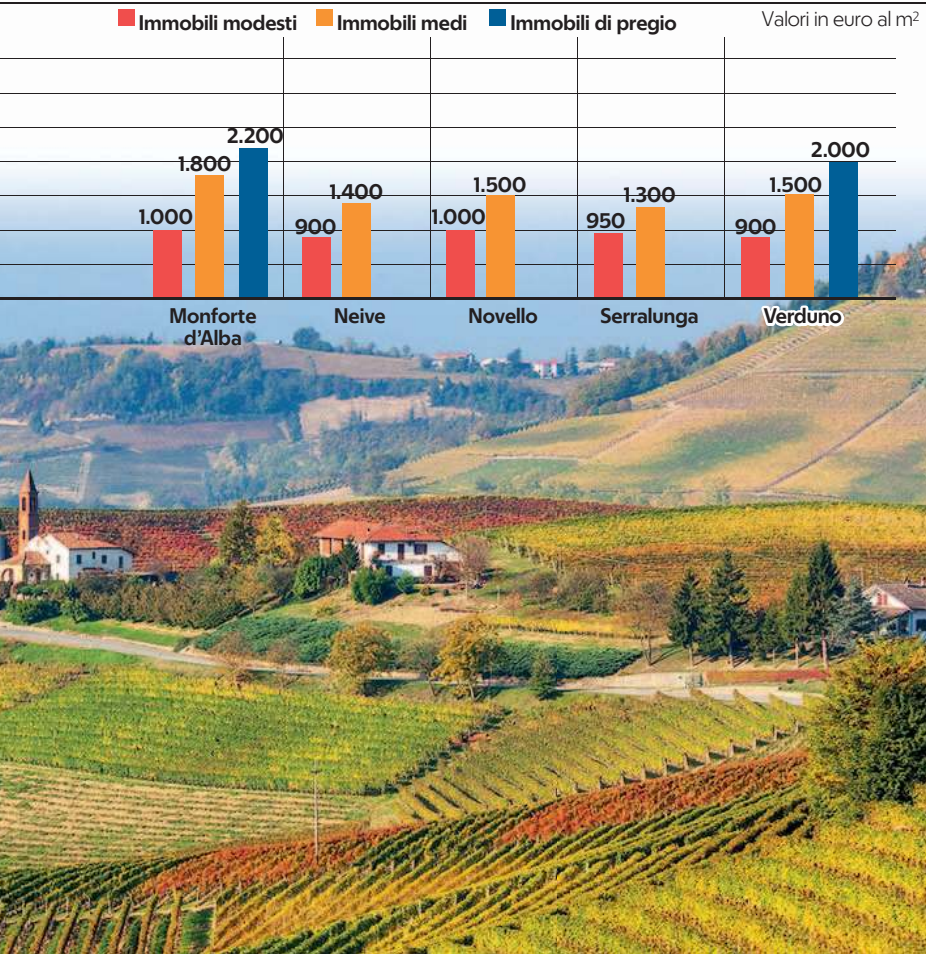
Luca Sfienti

Top Executive



AFFIDA I tuoi desideri, i nostri obiettivi

luca.sfienti@affida.credit - 366.8120959 - www.affida.credit



Le regole per subaffittare e le imposte in caso di sfratto

Domande & risposte

Ho affittato lo scorso anno un ufficio. Adesso per contenere le spese vorrei subaffittare alcune stanze a colleghi. Lo posso fare?

Il codice civile prevede che il conduttore, salvo patto contrario, abbia la facoltà di sublocare, ma non può cedere il contratto senza il consenso del locatore. Pertanto al conduttore risulta consentito stipulare uno o più contratti di sublocazione parziale con colleghi: è questo usualmente il caso, per esempio, della concessione in sublocazione di una stanza in uno studio professionale. Il conduttore ha l'onere di dare comunicazione dell'intento di sublocare gli spazi al locatore (si consiglia tramite raccomandata o Pec), ma non necessita di ottenere il suo preventivo consenso.

Federico Cappa, avvocato consulente legale Fimaa Torino

Sto vendendo la mia casa che è stata costruita negli anni 50. È vero che non sono obbligato a comunicare al mio acquirente gli estremi della licenza di costruzione?

In base alla legge 47 del 1985, gli atti di vendita sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano gli estremi della licenza o della concessione a edificare o della concessione rilasciata in sanatoria. La stessa legge prevede una deroga:



per gli immobili la cui costruzione sia iniziata prima del 1° settembre 1967, può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva, rilasciata dal proprietario, attestante appunto che l'opera risale a prima di quella data. In questo caso l'atto di vendita è considerato valido. Ciò non vuol dire però che tali immobili siano da considerarsi legittimi a prescindere. L'acquirente, che in nessun caso può essere obbligato ad acquistare un immobile abusivo o che presenti difformità edilizie, ha comunque titolo per richiedere documenti sulla regolarità della costruzione, la

conformità al progetto, etc. I documenti possono essere reperiti negli uffici comunali.

Giuseppe Baravaglio, avvocato consulente legale Fimaa Torino

Da 6 mesi l'inquilino del mio capannone non paga più l'affitto. Ho avviato lo sfratto ma è vero che il prossimo anno pagherò le imposte sui canoni che non ho incassato?

I redditi derivati dai canoni di locazione sono assoggettati ad imposte (Irpef più addizionali) anche se non vengono incassati dal locatore fino alla data di risoluzione del contratto. Per quanto riguarda gli immobili a uso abitativo è prevista una deroga, oggetto di una recente modifica normativa, in base alla quale i canoni non percepiti non sono tassati a partire dalla data di intimazione di sfratto o dall'ingiunzione di pagamento. Tale agevolazione non è stata estesa ai contratti di locazione ad uso diverso da quello abitativo. Per essi l'obbligo di dichiarare il canone, ancorché non percepito, e di assoggettarlo ad imposta permane fino a quando non intervenga una causa di risoluzione del contratto oppure un provvedimento di convalida dello sfratto.

Stefano SPINA, commercialista consulente fiscale Fimaa Torino

© RIPRODUZIONE RISERVATA

no servizio lì". Serralunga d'Alba sta poco sopra (950 euro il prezzo più basso al metro quadro), mentre le sistemazioni più pregiate possono salire a 1300-1400 euro al metro quadro, fino a punte di 2000 euro, proprio a Verduno.

Novello è il primo paese a tripla cifra: qui servono almeno 1000 euro per prendere casa, ma le valutazioni possono arrivare a 1500 euro. Mille euro il livello di ingresso anche per Monforte d'Alba, ma in questo caso il listino si può spingere molto più in alto rispetto ai suoi predecessori, visto che a livello medio si arriva a

1800 euro, ma per le sistemazioni di maggior pregio si arriva anche a 2200.

Una condizione simile, anche per somiglianze geografiche, con altri nomi entrati ormai nell'immaginario collettivo della Langa (oltre che della buona tavola: da Barbaresco a Barolo, passando per Grinzane Cavour (dominato dal maestoso castello sede dell'Asta internazionale del tartufo) e La Morra. In questi casi, i prezzi possono oscillare dai 1000-1100 euro fino ai 2000-2100 per le situazioni di maggiore valore.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

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

Palazzo Gran Torino

palazzograntorino.com

IL NUOVO CUORE DI TORINO

Importante investimento immobiliare ubicato in via Roma 333, nel cuore del centro storico del capoluogo piemontese

Una ventata di aria nuova giunge nel cuore del centro storico di Torino con la decisione di rivitalizzare un importante pezzo del patrimonio culturale ed economico della città. L'edificio, di grande prestigio, risale ai primi del Novecento e porta la firma dell'Architetto Marcello Piacentini, esponente di spicco del movimento razionalista italiano e noto per essere stato l'inventore di uno stile completamente nuovo, capace di cambiare il volto dell'Italia, introducendola nell'era moderna. "Gran Torino" è il fondo di Investimento Alternativo (FIA) immobiliare di tipo chiuso costituito e gestito da Finint Investments SGR, società di gestione del risparmio del Gruppo Banca Finint, che ha concluso l'acquisizione di questo prestigioso immobile di circa 17.000 mq e che è stato denominato "Palazzo Gran Torino" per l'imponenza dell'edificio e per ricostruire fiducia e ottimismo anche nel retail che avrà un ruolo molto importante per la rinascita economica della città.

Il Main Investor dell'operazione è Zetland Capital LLP attraverso il Fondo Zetland Special Situation Fund I LP, mentre CreaRe Group è co-investor e operating partner dell'operazione. L'immobile è stato ceduto dal Fondo Toscanini gestito da Generali Real Estate SGR.

Proponiamo ai lettori un approfondimento intervistando l'Avvocato Andrea Tessitore, presidente e CEO di CreaRe Group.

Avvocato Tessitore, ci racconti lo sviluppo iniziale di questa idea di grande rilancio per Torino.

Torino, che è stata la nostra prima capitale, ha un patrimonio immobiliare di grande fascino, soprattutto nel centro città dove si stanno concentrando diverse operazioni di taglio medio-grande che hanno visto il ritorno anche di investitori istituzionali esteri. Quando si è presentata l'occasione di acquisire Palazzo Gran Torino abbiamo colto l'opportunità anche perché CreaRe Group, l'azienda che ho fondato con Simone Pansa nel 2017, ha l'obiettivo di strutturare e investire in operazioni immobiliari creando un ponte con il mondo della finanza e degli

fondamentale per il buon esito di operazioni di questa dimensione.

Come è stata accolto questo progetto dagli imprenditori del territorio?

Gli imprenditori del territorio e nello specifico quelli del settore immobiliare, si sono dimostrati entusiasti e aperti nel supportarci a strutturare l'operazione e a coinvestire nella stessa.

Nell'operazione sono state coinvolte famiglie e aziende storiche di rilevanza nazionale quali la Cogefa della famiglia Fantini, la Simco della famiglia Mattioda e la ImmoGroup di Beppe Caruso che si occuperà, tra le altre cose, della commercializzazione degli spazi retail, degli uffici e delle residenze.

Siamo davvero orgogliosi della collaborazione tra Zetland e questo gruppo di imprenditori fortemente radicati sul territorio perché darà grande fiducia, permetterà di

"L'Italia rappresenta per Zetland uno dei principali mercati su cui investire e siamo lieti di poter consolidare lo sviluppo dei nostri investimenti attraverso Finint SGR.

L'accordo con CreaRe Group come partner operativo ci permette di avere un filo diretto con il paese e il territorio.

L'investimento in questo prestigioso immobile nel cuore di Torino è il primo frutto di una collaborazione di lungo periodo."

(Ahmed Hamdani, Chief Investment Officer di Zetland Capital)

creare sinergie e portare benefici a tutti gli operatori locali.

Il mercato è in continuo mutamento e mentre tutti continuano a guardare a Milano, che è sicuramente la locomotiva del paese, questa insieme ad altre operazioni che stanno partendo è un segnale che Torino ha un potenziale di crescita che secondo me è sottostimato.

Il Palazzo Gran Torino come sarà strutturato e quante unità commerciali saranno presenti?

La posizione strategica in cui si trova il palazzo, a pochi passi da Piazza San Carlo, il Museo Egizio e la stazione di Porta Nuova, lo rende idoneo e degno di ospitare qualsiasi brand di lusso. Il progetto è quello di mantenere la destinazione ad uso retail del piano terra, mentre i piani superiori ospiteranno uffici e prestigiose residenze di ampia metratura. L'obiettivo principale è di renderlo ancora più fruibile e apprezzato, in primis per chi lo occupa, trovando per gli spazi non occupati soluzioni che rispecchino quelle che sono le tendenze del mercato premium dove si punta su ampie metrature.

"Questa acquisizione è una ulteriore conferma della volontà di Finint SGR di investire sui centri storici di città italiane di medie e grandi dimensioni, appetibili e vitali, e sulle loro vie più frequentate e rappresenta un segnale di fiducia e ottimismo nelle potenzialità di ripresa del settore retail, un settore cruciale in chiave di ripartenza e di un nuovo sviluppo delle nostre città. Siamo convinti che questo non sia soltanto un investimento immobiliare, ma anche un investimento nell'economia reale, che coinvolge stakeholder internazionali e attori del territorio piemontese.

(Mauro Sbroglio, AD di Finint Investments SGR)

Quale sarà il progetto di rivitalizzazione/ rilancio di Palazzo Gran Torino?

Il Palazzo sarà oggetto di un progetto di valorizzazione e ristrutturazione delle parti comuni, in linea con l'architettura minimalista degli anni 30, che sarà affidato ad uno dei primari studi di architettura di Torino e che presenteremo entro la fine dell'anno. Molti saranno i punti di attenzione non solo estetica, ma anche relativi agli impianti di nuova generazione che ci permetteranno di essere in linea con le migliori operazioni nel settore in cui viene data grande importanza al rispetto dell'ambiente.

La strategia sarà quindi quella di vendere tutte le unità immobiliari, dando l'opportunità sia agli attuali conduttori che ad esterni di potersi comprare un pezzo di storia della città. Il partner commerciale che si dedicherà alle vendite e di tutte le attività di Agency è la Immogroup, società presente a Torino, Milano e Roma specializzata nei frazionamenti e nella valorizzazione di asset commerciali.

"Siamo orgogliosi di avere strutturato e co-investito con Zetland Capital in un progetto così rilevante per la città di Torino. Inoltre la partnership con un gruppo di imprenditori fortemente radicati sul territorio, permetterà di creare valore e aprire relazioni di indubbio beneficio per tutti gli stakeholders coinvolti nell'operazione."

(Andrea Tessitore, CEO di CreaRe Group)

investitori istituzionali. Abbiamo costituito con Zetland Capital, nella veste di maggiore investitore, un fondo alternativo di investimento immobiliare, gestito da Finint Investments Sgr, che è stato denominato "Gran Torino" in onore della città in cui abbiamo effettuato il primo investimento.

Per Zetland l'Italia rappresenta uno dei principali mercati su cui investire e l'accordo con CreaRe Group come co-investitore e partner operativo permette loro di avere una relazione diretta con il paese e il territorio,

GRAN TORINO

ANNUNCIA IL SUO PRIMO
INVESTIMENTO IMMOBILIARE
IN VIA ROMA 333

**PALAZZO
GRAN
TORINO**

palazzograntorino.com

zetland|capital CREA·RE ·FERT· FININT SGR
GROUP



Trucco, presidente provinciale: "I picchi si possono raggiungere su casali e palazzi storici recuperati Barolo e Grinzane tra i centri più ricercati"

di Massimiliano Sciullo

C'è una storia, quasi un romanzo di vita, che in questi anni scrive pagine nuove, si muove tra le colline delle Langhe e ha come sfondo le bellezze (naturali e non solo) di luoghi come Barolo e Barbaresco. Piccoli gioielli incastonati tra i pendii dolci trapiantati di vigneti, poche case, ma anche una gran voglia di "recuperare le radici". Se il turismo da queste parti è toccata e fuga - o si affida alle strutture ricettive - le colline che sono ormai patrimonio dell'Unesco sono diventate una calamita per chi, magari originario di queste parti, sceglie di tornare indietro. Di tornare "a casa".

A raccontarlo è Simona Trucco, presidente provinciale di Fimaa Cuneo, che è un'esperta nel muoversi tra cartelli di vendita e offerte di acquisto immobiliare. "Soprattutto in un momento in cui il turismo è di prossimità, le presenze sul territorio arrivano da altre province del Piemonte, Liguria, Lombardia, a volte Svizzera e Francia. Le uniche anomalie, se così possiamo chiamarle, sono nella zona di Pollenzo e verso Bra - confida - dove la presenza dell'Università del Gusto ha cominciato ad attrarre frequentatori da tutto il mondo, addirittura dalla Russia e dalla Cina. Ma altrove è il legame familiare o personale a richiamare i nuovi acquirenti".

E così, in un territorio ancora molto agricolo e scandito da viti, noccioli e tartufi, sono spesso piccoli gioielli semi-urbani quelli che si adagiano sulle rotondità delle colline. Pochi gruppi di abitazioni, solcati da stradine in salita. "In queste zone non esistono le sistemazioni come potrebbe essere un condominio o una casa con molti piani - dice ancora Trucco - e quindi le persone recuperano piccole palazzine, magari casali rurali o case storiche. In alcune situazioni si tratta di acquisti finalizzati a realizzare strutture ricettive, oppure dedicate alla ristorazione o alle degustazioni, ma buona parte della domanda è sostenuta anche da chi cerca una casa in cui vivere".

In questo senso, il Covid ha lasciato una lezione rivoluzionaria (a suo modo). "In molti hanno capito di non voler più vivere nella grande metropoli come può essere Torino, ma nemmeno in una città già movimentata come Alba. E allora ritorna alle origini e sceglie di vivere dove è possibile anche lavorare in smart



Addio città, ritorno a vivere sulle colline premiate dall'Unesco

Fimaa Cuneo ha registrato un fenomeno nuovo: grazie allo smart working in tanti riscoprono il piacere di vivere nei paesi. Da dove erano emigrati



Luoghi ambiti

A sinistra, una veduta di Barbaresco, in alto Barolo e le sue vigne

working e limitando gli spostamenti al necessario". D'altra parte, se è un problema sentito in molti territori piemontesi, da queste parti la connessione e le infrastrutture digitali non sono una spina nel fianco: "Merito delle grandi aziende che hanno sede da queste parti e che quindi hanno dato risposta alle proprie esigenze di innovazione e comunicazione".

Un circolo virtuoso composto da servizi e dalla presenza di fibra ottica, che ha contribuito ad innalzare la qualità della vita dei residenti e al tempo stesso ha delineato il target di chi viene a cercare casa da queste parti: "Non tanto le persone anziane - ammette la presidente di Fimaa Cuneo -, che possono avere problemi a spostarsi lungo strade spesso in salita. Ma le famiglie sì, magari con figli. Chi conduce un'esistenza dinamica, magari ama camminare o andare in bici e, dopo il lavoro, si può concedere un momento di relax e di sport, in tutte le stagioni".

E se è come sempre la domanda a muovere la dinamica dei prezzi, da queste parti un aumento dell'interesse non può che fare alzare i valori al metro quadro, visto che i centri abitati sono poco diffusi, come estensione. "I picchi si possono raggiungere su edifici storici di livello o sulle poche costruzioni al nuovo. Proprio Barolo e Barbaresco possono avere soluzioni particolarmente pregiate, così come Grinzane Cavour, che rappresenta un'altra certezza, immersa tra la natura e le testimonianze storiche".

© RIPRODUZIONE RISERVATA

STESSOPIANO
DOVE GIOVANI COABITANTI E PROPRIETARI SI INCONTRANO

**GLI STUDENTI STANNO
TORNANDO A TORINO,
AFFIDA IL TUO APPARTAMENTO
A STESSOPIANO!**

www.stessopiano.it

GESTIONE:



CON LA COLLABORAZIONE
E IL SOSTEGNO DI:



Fondazione
Compagnia
di San Paolo

StessoPiano cerca alloggi a Torino da affittare a giovani studenti e lavoratori fino ai 35 anni. Offre ai proprietari un **Fondo di garanzia** per danni e morosità e un **Bonus** per locazioni a giovani lavoratori.

StessoPiano | Via Massena, 1G | 10128 Torino | Tel. +39 011 6686812 | info@stessopiano.it

Dalle vigne milionarie ai noccioleti nelle Langhe anche la terra è un affare

Tra le colline care a Pavese esistono cru con quotazioni esorbitanti
Ma anche diverse opportunità low cost

di **Paolo Viotti**

«Un paese ci vuole, non fosse che per il gusto di andarsene via. Un paese vuol dire non essere soli, sapere che nella gente, nelle piante, nella terra c'è qualcosa di tuo, che anche quando non ci sei resta ad aspettarti» scriveva Cesare Pavese della sua terra natia: la Langa. Un susseguirsi di colline delimitate dal fiume Tanaro, uniche al mondo (tanto da diventare patrimonio Unesco nel 2014), in cui mani sapienti creano vini come il Barolo, il Barbaresco, il Nebbiolo, il Dolcetto. Fino agli anni 80 era una terra di agricoltura povera, poi la scelta di puntare sulla qualità ha cambiato completamente il contesto. E il valore delle vigne è letteralmente esploso.

«Un ettaro a Barolo costa tra 1,2 e 1,5 milioni di euro, anche se per alcuni Cru non esiste addirittura una quotazione» esordisce così Ezio Balocco, vice presidente vica-



▲ **Al lavoro** La raccolta delle uve di solito si svolge a settembre

rio di Fimaa Cuneo, esperto del settore. «A Barbaresco, invece, un ettaro può essere venduto tra 700 mila e i 900 mila euro. Diverse le cifre per i vitigni a Nebbiolo e Moscato che vengono alienati tra i 90 mila e i 110 mila euro a ettaro», dice il numero due della federazione agenti immobiliari di Cuneo.

Il fenomeno delle quotazioni extralarge è emerso quattro anni fa, quando la Poderi Einaudi acquisì il cru Monvigliero: un vigneto pregiato, da Barolo, grande un ettaro e mezzo pagato 3 milioni di euro. Nel 2018 ecco un'altra notizia che ha portato le Langhe sotto i riflettori: mezzo ettaro di cru Cerequio di

La Morra venduto a due milioni di euro, dunque quattro milioni l'ettaro.

Al di là dei casi particolari, le quotazioni nelle porzioni più pregiate delle Langhe sono comunque superiori rispetto ad altre zone d'Italia: a Montalcino per i vigneti che danno origine al Brunello si arriva al

massimo a un milione l'ettaro, in Valpolicella (terra dell'Amarone) non si supera i 600 mila euro.

Dall'altra parte del fiume Tanaro c'è il Roero dove nascono i famosi vini bianchi cuneesi: «Le quotazioni di Arneis e Favorita vanno dai 90 mila ai 120 mila euro a ettaro. I valori dei vitigni, come si può notare, non hanno subito contrazioni negli anni, in quanto, questi 10 mila ettari di terra, non hanno eguali», conclude Ezio Balocco.

Ma in Langa non si lavora solo la vite, altro prodotto tipico del territorio è la nocciola tonda gentile delle Langhe, varietà Igp presente in tutto il basso Piemonte. Una coltivazione soggetta ad un rigido disciplinare che regala un frutto dal sapore delicato e con un basso contenuto di grassi. Utilizzatissima dall'industria dolciaria più famosa al mondo, nata ad Alba nel lontano 1946, viene impiegata anche nella creazione di dolci tipici artigianali come la famosa torta di nocciole che da queste parti si abbina allo zabaione fatto con Moscato o Barolo. «I terreni votati alla coltivazione della tonda gentile hanno un prezzo che si aggira intorno ai 9 mila euro a giornata piemontese, quotazione che sale a 18 mila euro nel caso in cui il nocciololetto abbia già piante in produzione» spiega Balocco.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



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



TORINO CENTRO
ANG. VIA GARIBALDI

Pressi Piazza Arbarello, luminoso appartamento posto al 3° piano fuori terra, di 190 mq. commerciali, libero su 3 lati, da ristrutturare. Doppio ingresso, salone, cucina, sala da pranzo, 3 camere, 2 bagni, 3 balconi, cantina. Volendo posto auto. Ape in fase di calcolo.

EURO 565.000



TORINO CENTRO
CORSO VINZAGLIO

In stabile d'epoca, appartamento in ottime condizioni, al 3° piano di 187 mq. Libero su 2 lati. Ingresso, studio, salone, cucina, 2 camere, 2 bagni, lavanderia, ripostiglio, 2 balconi, cantina. Ape in fase di calcolo.

EURO 595.000



TORINO CROCETTA
VIA G. DA VERAZZANO

Pressi Politecnico, appartamento di mq. 170 al 4° piano, ristrutturato recentemente. Ingresso, doppio salone, cucina, 3 camere, 2 bagni, ripostiglio, balcone, soffitta e cantina. Possibile affitto box. Ape in fase di calcolo.

EURO 610.000



TORINO PARELLA
VIA BAVENO

Attico bilivello in nuova costruzione, comodo alla metropolitana. Mq. 229. Impianto fotovoltaico, riscaldamento autonomo a pavimento, clima, VMC, videocitofono, antifurto e serramenti con avvolgibili motorizzati. Detrazioni con Sismabonus. Classe A/4.

EURO 585.000



TORINO
BORG SAN PAOLO

In via Martiniana, pressi piazza Sabotino, luminoso appartamento in ottime condizioni, di mq. 81 al piano 2°. Soggiorno con cucina, 2 camere, 2 bagni, 2 balconi e cantina. Box auto. Riscaldamento autonomo. Ape in fase di calcolo.

EURO 198.000



TORINO
ZONA MIRAFIORI

In Via Pramollo, luminoso trilocale al 5° piano di mq. 98, in buone condizioni. Libero su 2 lati; ingresso, soggiorno con cucinino, 2 camere, bagno, ripostiglio, terrazzo, balcone, cantina. Box auto e posto auto. Ape in fase di calcolo.

EURO 145.000



COAZZE (TO)
BORGATA SARTORERA

Immersa nella natura, non distante dal centro, baita semindipendente in buone condizioni di mq. 65. Sviluppata su 2 livelli, oltre al piano soffitta. Riscaldamento autonomo con stufa a pellet. Posizione favorevole per trekking ed escursioni. Ape in fase di calcolo.

EURO 30.000



TREISO (CN)
SPLENDIDA VILLA NELLE LANGHE

Panoramica villa unifamiliare di mq. 250 in perfette condizioni. Sviluppata su 2 livelli. Giardino con piscina ed area relax, zona barbecue attrezzata, orto con serra bioclimatica. Garage doppio. Classe B. Ipe 72,63 kWh/m2.

EURO 465.000

La top manager della banca di famiglia

Azzoaglio “Tanto credito a tassi bassi per rilanciare l’economia piemontese”

di Paolo Viotti

Erica Azzoaglio, lei è la presidente di Banco Azzoaglio, piccolo istituto con quartier generale a Ceva e 19 sportelli sparsi tra Piemonte e Liguria. Il settore immobiliare, anche durante la pandemia, si sta dimostrando una certezza per l’economia del Paese. Quali sono le previsioni per i prossimi 12 mesi? Continueremo a vedere questi volumi con questi tassi?

«Sicuramente il settore immobiliare sta trainando fortemente l’economia grazie alle incentivazioni legate al superbonus. Le aziende sono state sostenute dal credito bancario garantito dallo Stato. Non dimentichiamo che le garanzie statali e le moratorie sui mutui hanno una fine ad oggi prevista per il 31 dicembre. È quindi presumibile che le ricadute della crisi pandemica calmieranno nel 2021 saranno maggiormente visibili nel 2022 e determineranno un deterioramento

del credito. Molte aziende, infatti, non saranno in grado di generare il flusso di cassa necessario per far fronte agli impegni. I tassi per un po’ rimarranno bassi in attesa di una revisione della politica Bce che per ora non si vede».

Le attività imprenditoriali, dopo 18 mesi di pandemia, tengono o vede segnali di cedimento?

«Prevedo un 2022 molto difficile, in quanto il settore economico, oggi vivace, è a mio avviso drogato dai molti ordini di acquisto derivanti dalla ricostituzione delle scorte, i magazzini infatti sono vuoti perché era stato bloccato tutto. Si ravvisa un rialzo generalizzato del prezzo delle materie prime che potrebbe avere conseguenze per la ripresa; il rischio è un aumento dei prezzi e conseguentemente una produzione che non riesce a partire e rimane stagnante ed una contemporanea crescita dell’inflazione.

Questa situazione non favorisce i consumi, le famiglie italiane restano accorte nella gestione della spesa. Stanno arrivando dall’Europa molti soldi, è una partita che occorre giocare bene per fare ripartire gli investimenti».

Secondo lei quale politiche si dovrebbero adottare per valorizzare ancora di più le eccellenze del Piemonte?

«Occorre promuovere le nuove competenze e le specializzazioni produttive. Serve una strategia di sviluppo che valorizzi le specializzazioni industriali storiche, ma che guardi contemporaneamente ai nuovi temi legati alla sostenibilità, allo sviluppo green e all’innovazione. Occorre guardare all’industria 4.0. Il Piemonte ha una quota elevata di imprese con una tecnologia avanzata, imprese che stanno attuando la transizione verso la manifattura 4.0. Il nostro territorio



▲ **Agricoltura** Secondo Erica Azzoaglio va potenziata a livello tecnologico

— “ —



**AL TIMONE
DEL BANCO
L’AD ERICA
AZZOAGLIO**

***Il 2022 sarà difficile
bisognerà affrontarlo
supportando le filiere
L’immobiliare resta
una certezza
Il punto debole?
Le infrastrutture***

— ” —

vanta eccellenze nel campo del design, della logistica e della produzione agricola, settori che vanno sviluppati con politiche di filiera che il sistema bancario deve sostenere attraverso una consulenza specializzata. Bisogna potenziare le attività di meccanizzazione agricola e della trasformazione alimentare. Il nostro istituto sta investendo molto per far crescere le competenze sulla finanza di impresa e sul credito agevolato, sempre più importanti per le aziende».

Il problema più grande?

«Una partita tutta da giocare è quella sulle infrastrutture sia in termini fisici che tecnologici. La mancanza di strade, autostrade, trafori e collegamenti aerei non può prescindere dalle risorse informatiche. È inaccettabile che ancora tanti centri di provincia non siano connessi o dotati di fibra».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



TeknoService

**SONO I PICCOLI GESTI A
FARE LA DIFFERENZA**

Scopri di più sul sito
www.teknoserviceitalia.com