Rep

Torino Case

Il commento

La ricerca della vivibilità

di **Stefano Parola**

Il fascino è sempre lo stesso. Anche ora che la pandemia spinge sempre più torinesi a riscoprire giardini, cortili, parchi verdi, il centro resta l'asso pigliatutto del mercato immobiliare a Torino. Qui negli ultimi anni si sono concentrati importanti interventi di riqualificazione e i risultati si vedono. Le quotazioni nel cuore della città restano stabilmente alte e nonostante siano accessibili a pochissimi, il mercato degli alloggi prestigiosi è più vivo che mai.
La manutenzione non è più ai livelli di qualche anno fa, piccoli segni di degrado hanno iniziato a fare capolino, eppure oggi vivere in centro è considerato il non plus ultra, anche più della collina e della Crocetta, le due aree che da sempre accolgono la Torino più agiata. E questo vale nonostante gli edifici del centro rispondano a criteri architettonici che spesso risalgono a un paio di secoli fa.
Il centro piace quando è fatto di palazzi storici vengono completamente ammodernati, ma pure quando si parla di piani mezzanini, di mansarde, di monolocali. Potrebbero apparire poco appetibili, invece vanno a ruba, perché sono comunque in un contesto elegante, con i servizi a portata di mano, la natura neanche poi così distante (tra Po, Giardini reali, parco del Valentino), un'offerta culturale e di intrattenimento di alto livello e raggiungibile a piedi in pochi minuti. Neppure il costo dei parcheggi e le quotazioni esorbitanti dei box auto scoraggiano chi vuole abitare in centro. Detto con un solo aggettivo, il centro è vivibile. Ed è proprio la vivibilità il concetto chiave da cui dovrebbe muoversi la riqualificazione di tutti i quartieri, a prescindere dalla loro distanza dal centro.

IL BORSINO

Il centro degli affari

Il salotto della città resta saldamente in cima all'elenco dei quartieri in cui le quotazioni sono più alte e stabili

▲ **Fascino** Il centro storico di Torino, con l'inconfondibile Mole, è uno dei luoghi più richiesti da chi cerca casa

Il focus

Da via Roma al Po la zona più ambita

di **Massimiliano Sciullo**

Tra le vie del centro di Torino si assiste a un'ondata di ritorno. Sono le persone che un tempo avevano scelto di allontanarsene, ma che oggi sentono come un senso di nostalgia. E tornano a sognare una casa soprattutto nell'area tra il Po, corso Vittorio Emanuele, piazza Solferino e via Po. Il centro del centro, insomma. «Si sta assistendo a una vera inversione di tendenza», confida Giorgio Pizzi, titolare dello Studio Pizzi ed esperto conoscitore del mercato immobiliare nel cuore del capoluogo.

● *a pagina 19*

▲ **Prezzi alti** Per gli alloggi in centro

Il vademecum

C'è ancora tempo per le agevolazioni sulla prima casa

di **Paolo Viotti**

● *a pagina 20*

Bellintani (Polimi)

"Così la rivoluzione dei big data cambierà il mondo del mattone"

di **Emilio Vettori**

● *a pagina 21*

IL BORSINO

Garanzia centro tra prezzi alti e pochi sconti

Nel salotto della città le quotazioni più alte, ma non mancano occasioni
Gli agenti Fimaa: "Qui è come nel 2019, la pandemia non ha avuto effetti"

Il borsino

(prezzi in euro al metro quadrato)

ZONA TORINO STORICA

	APPARTAMENTI			NEGOZI	
	DI PREGIO signorili civili	MEDI civili economici	MODESTI economici popolari	POSIZIONE PRIMARIA	POSIZIONE SECONDARIA
Roma	3.700 - 5.500	2.550 - 3.700	2.200 - 3.000	3.800 - 5.200	2.500 - 3.500
Carlo Emanuele II	3.300 - 4.800	2.300 - 3.300	1.950 - 2.500	1.900 - 3.800	1.400 - 2.000
Solferino	2.600 - 3.800	2.200 - 3.000	1.900 - 2.500	1.700 - 3.200	1.200 - 2.200
Vinzaglio	2.600 - 3.800	2.200 - 3.000	1.900 - 2.500	1.600 - 3.000	1.200 - 2.200
Garibaldi	2.500 - 3.500	2.100 - 2.950	1.800 - 2.300	1.700 - 3.200	1.100 - 2.000
Castello	3.300 - 5.500	2.500 - 3.700	2.200 - 3.000	3.500 - 5.000	2.200 - 3.400
Rocca	2.600 - 4.000	2.200 - 3.000	1.900 - 2.500	1.500 - 2.700	1.100 - 2.100
San Salvario	1.900 - 2.700	1.400 - 2.100	1.100 - 1.700	1.700 - 2.300	800 - 1.400
Stati Uniti	2.300 - 3.200	2.100 - 3.050	1.400 - 1.800	1.700 - 2.600	900 - 1.500
San Secondo	1.900 - 2.650	1.700 - 2.100	1.400 - 1.800	1.850 - 2.400	1.000 - 1.600

Fonte: Fimaa Torino

di **Massimiliano Sciullo**

Lo chiamano il salotto della città. E il motivo è presto detto: centrale, ma soprattutto elegante, ricco di stile, arte e storia. Tutto questo è il cuore di Torino, una sintesi di bellezza e di austerità che ruota idealmente tutta intorno alla Mole e alle piazza auliche, perdendosi tra i portici e i controviali alberati. A livello immobiliare, senza dubbio uno dei luoghi in cui servono più capitali per entrare in gioco, ma anche una delle zone in cui è possibile ottenere risultati importanti al momento della vendita.

Dalle ultime rilevazioni di Fimaa, la sigla che raccoglie gli agenti professionali del settore, i punti maggiormente abbordabili si possono trovare soltanto in alcune aree di San Salvario (dove si parte dai 1100 euro al metro quadro per gli appartamenti economici, ma si arriva anche a 1700 senza spostarsi di categoria) o nelle zone legate a via san Secondo e corso Stati Uniti, dove il primo gradino da salire è di 1400 euro al metro quadro. Più ci si avvicina al centro storico della città, più l'asticella si alza. Ne servono almeno 1800 al metro quadro per via Garibaldi, fino a sfiorare i 1900 di piazza Solferino, corso Vinzaglio e via Della Rocca. Abbattono il muro dei 2000 euro piazza Castello e via Roma, andandosi a collocare intorno ai 2200. E si tratta soltanto dell'inizio.

«È stato un anno particolare, per il mercato del mattone in questa zona – dicono gli esperti di Fimaa -. Dopo un 2019 più o meno normale, temevamo che la pandemia influenzasse in maniera molto negativa il 2020. Invece, a conti fatti, è stato un anno piuttosto effervescente: nulla di stratosferico, ma che ha comunque permesso di mantenere i livelli del 2019».

E se la porzione "economica" della zona centro si chiude a vette da 3000 euro al metro quadro, gli appartamenti considerati di media fascia si spingono anche oltre. I prezzi di accesso non scendono (salve rare eccezioni) sotto i duemila euro al metro quadro, ma ci si spinge anche a 3300 euro – zona Carlo Emanuele II – fino a 3700, tra via Roma e piazza Castello. I due gioielli della corona sabauda del mattone.

«Chi aveva liquidità, in questo periodo – proseguono da Fimaa – ha cercato anche di fare affari trattando sul prezzo, ma alla fine, a meno che non ci fossero necessità particolari di chiudere la compravendita, il margine si è mantenuto su quel 10% che è eredità dell'andamento dell'ultimo decennio e che, in fondo, finisce per soddisfare anche chi ha messo l'appartamento sul mercato».

Meritano uno sforzo ulteriore gli appartamenti e le case che si possono inserire all'interno della fascia signorile. Se in qualche caso resistono prezzi di partenza da 1900 euro al metro quadro (sempre in zona San

VENARIA
NUOVE COSTRUZIONI IN VENDITA

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

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

L'edificio sarà costruito in **classe energetica A**, priva di barriere architettoniche, dotato di panelli 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 panelli 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.

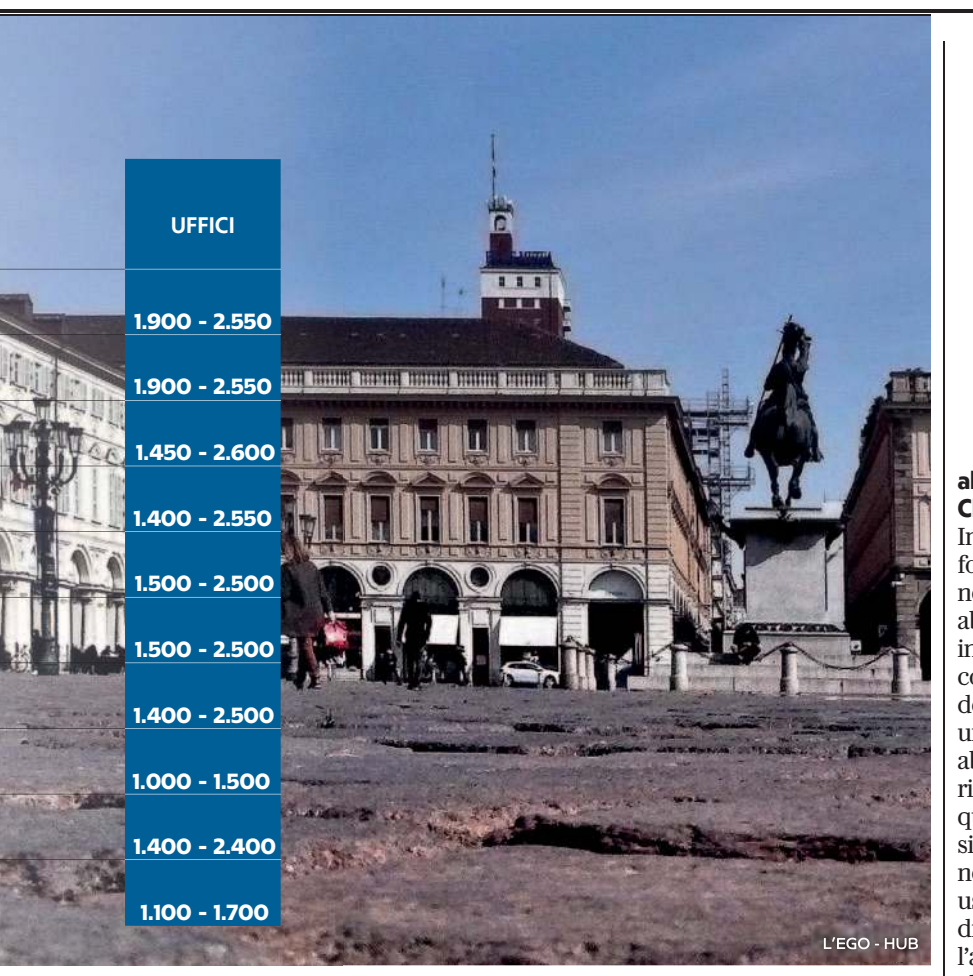
Il lotto, seppur intercluso nel consolidato tessuto urbano, gode di un'ottima illuminazione naturale perché prospiciente bassi fabbricati di varia natura che ne permettono l'ariosità descritta.

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.

RE/MAX HOUSING

Stefano Berardi
Consulente Immobiliare REA TO-1217734
C.so Francia, 32 - 10143 Torino
Cell. 335.69.94.452
sberardi@remax.it



Secondo e San Salvario), è in questa porzione di mercato che diventa una vera sfida concludere una compravendita. Non ci si sposta da una base ben oltre i 2000 euro, per arrivare ad aree come piazza Castello e Carlo Emanuele II che ne richiedono almeno 3300. In Via Roma il punto di ingresso è fissato addirittura a 3700 euro al metro quadro, per poi arrivare alle vere vette del listino, che si trovano a quota 4800 euro per la zona Carlo Emanuele II e addirittura a 5500 euro al metro quadro per via Roma e piazza Castello.

Le tendenze, sia come prezzi che come differenze tra zona e zona, rimangono simili anche per gli appuntamenti a uso ufficio, oppure per i negozi, con quelli in zona primaria che possono arrivare a valere anche 5200 euro al metro quadro lungo la passeggiata di via Roma.

«Ma a parte alcune strade che sono un'isola felice – concludono da Fimaa – altre zone pagano ormai da tempo una desertificazione, figlia non solo dei prezzi, ma anche di alcune strategie che hanno allontanato le persone dal centro, favorendo i centri commerciali».

©RIPRODUZIONE RISERVATA

Domande&risposte

Tra agibilità e abitabilità non c'è più differenza

Si parla spesso di certificato di abitabilità e di certificato di agibilità. Che differenza c'è tra i due?

In passato esisteva una differenza formale fra le due tipologie, pur se nella prassi i termini di agibilità e abitabilità spesso erano utilizzati indifferentemente. La differenza consisteva nel fatto che il requisito dell'abitabilità riguardava le sole unità immobiliari destinate a un uso abitativo; al contrario, l'agibilità riguardava la sussistenza (o meno) di quelle condizioni minime di sicurezza e igienico-sanitarie necessarie per esservi consentiti gli usi diversi da quello abitativo. La differenziazione è scomparsa con l'arrivo del Testo unico dell'edilizia , che ha introdotto un nuovo e unico iter amministrativo, volto all'accertamento della sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, nonché della conformità dell'opera al progetto presentato.

Federico Cappa, avvocato consulente legale Fimaa Torino

Per l'acquisto di un terreno, agricolo o edificabile, quanto si paga di tasse?

Escludendo l'ipotesi in cui il cedente sia un soggetto Iva, la cessione di un terreno, agricolo o edificabile, è soggetta all'imposta di registro. Se il terreno è agricolo si applicherà

l'aliquota del 15% sul valore salvo che vi siano le condizioni previste dall'agevolazione per la piccola proprietà contadina (nel qual caso l'imposta di registro verrà pagata nella misura fissa di 200 euro). Nel primo caso saranno dovute anche le imposte ipotecarie e catastali per 50 euro l'una mentre nel secondo caso l'imposta ipotecaria è di 200 euro mentre l'imposta catastale è pari all'1% del valore. Solo per il 2021, l'imposta di registro non è dovuta per gli atti di trasferimento di terreni agricoli di valore inferiore o uguale a 5 mila euro, ove l'acquirente sia un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo professionale, iscritto nella relativa gestione previdenziale. Se il terreno è edificabile si applica l'aliquota del 9% nonché le imposte ipotecarie e catastali fisse nella misura di 50,00 euro l'una.

Stefano Spina, commercialista consulente fiscale Fimaa Torino

Dovetrovoe una definizione di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia?

Nell'articolo 3 del Testo unico per l'edilizia , che definisce interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti esistenti; interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici; "interventi di ristrutturazione edilizia" quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Giuseppe Baravaglio, avvocato consulente legale Fimaa Torino

©RIPRODUZIONE RISERVATA

ANNIVERSARIO 60 1961 - 2021

TOLIN

parquet
su sabbia

SINCE 1961

La famiglia Tolin inizia la sua attività nei primi anni sessanta e da oltre quattro decenni adotta sistemi di posa a secco per i suoi pavimenti in legno, riprendendo e rinnovando tecniche già praticate nei primi anni del 900'.
In base alla tipologia di riscaldamento, a pavimento o tradizionale, si possono scegliere differenti soluzioni.
Il fiore all'occhiello dell'azienda è il sistema "tutto a secco", con il quale si propone al cliente di realizzare una posa del parquet completamente naturale, senza l'impiego di massetti cementizi, colle e materiali chimici.
Le caratteristiche importanti dei sistemi a secco sono la smontabilità, l'ispezionabilità e separabilità del sistema stesso, che ne permette un alto livello di riciclabilità e riuso dei materiali a fine vita. Tutti i sottofondi a secco potranno essere inseriti nella pratica Enea, al fine di usufruire degli incentivi finalizzati all' efficientamento energetico.
Scegliere Tolin Parquet su sabbia è vivere su un parquet naturale in legno massello, proveniente da foreste gestite in modo sostenibile, con formati e finiture personalizzate per ogni cliente.
Le finiture sono realizzate con oli e cere naturali nei nostri laboratori o in opera direttamente in cantiere.

TOLIN PARQUETS "I dettagli fanno la perfezione e la perfezione non è un dettaglio"

Tel. + 39 0172 921128 • Torre San Giorgio (CN) • www.tolin.it

Collina? Basta, grazie Ora il più richiesto è il "centro del centro"

L'area compresa tra il Po e via Roma ha scalzato molte altre zone nobili soprattutto nelle preferenze degli over 50. Ma per fare affari serve pazienza

Cresce la voglia di vivere dove tutto può essere raggiunto a piedi, anche se le trattative possono essere lunghe E i prezzi dei box auto lievitano

di **Massimiliano Sciullo**

Vista fiume La porzione di centro tra via Roma e il Po è quella in cui si possono trovare le quotazioni più elevate in città

Tra le vie del centro di Torino si assiste a un'ondata di ritorno. Sono le persone che un tempo avevano scelto di allontanarsi dall'area più frequentata della città della Mole, ma oggi sentono come un senso di nostalgia. E tornano a sognare una casa soprattutto in quel quadrilatero raffinato e ricercato che ha come confini ideali lo scorrere del Po, corso Vittorio Emanuele, piazza Solferino e via Po. Il centro del centro, insomma.

«Si sta assistendo a una vera inversione di tendenza», confida Giorgio Pizzi, titolare e fondatore dello Studio Pizzi che ha la sua sede in via Santa Teresa 3 e che, da anni, è un esperto conoscitore del mercato immobiliare nel cuore del capoluogo. «Fino a quindici anni fa, chi aveva da parte una disponibilità economica da investire nel mattone, andava a cercare occasioni in pre-collina. Cercavano il verde, la tranquillità e il fascino di zone come quelle attorno alla Gran Madre. Poi, man mano che il flusso di acquisti e di presenze si faceva più intenso, le persone si spostavano sempre più in alto, risalendo la collina e allontanandosi sempre più dal Po».

Ma oltre al fattore spazio, anche il fattore tempo ha iniziato ad avere un suo peso, nel gusto e nelle preferenze delle persone. «Chi ha fatto gli acquisti immobiliari seguendo le sue preferenze a 40-50 anni, adesso comincia ad averne 60-70 e quindi una vita in collina inizia a rivelare pure i suoi lati più scomodi, ma anche la voglia di curare il giardino comincia a non essere più un esercizio di relax, così come non sono mancate alcune brutte esperienze in termini di sicurezza che, anche se non direttamente, hanno cominciato a farsi spazio con il passaparola».

Ecco che così è tornata la voglia di centro città. «Anche perché molti palazzi sono stati di recente oggetto di operazioni interessanti di recupero e di restauro accurato. Certo, in alcuni casi siamo di fronte a prezzi non accessibili a tutti, ma l'offerta è migliorata sotto molti punti di vista».

Quella che è cambiata, rispetto al passato, è la metratura richiesta. «Da una media di 200-250 metri quadrati – spiega Pizzi – si è scesi a circa 160-180, mentre l'età media di chi cerca casa non è particolarmente bassa. Siamo sui 40-50 anni e si tratta di persone che, anche a costo di sopportare un certo investimento, vogliono avere il piacere di muoversi a piedi tra teatri, conservatorio, strade eleganti e magari concedersi qualche passeggiata la domenica mattina, quando in giro si trovano davvero soltanto i residenti».

E se chi cerca casa fuori città, soprattutto di questi tempi, lo fa perché vuole uno spazio verde e una zona tranquilla, chi orienta sulle vie del centro di Torino le proprie preferenze è mosso anche da una necessità quasi irrinunciabile: il box auto. «La richiesta del garage è quasi tassativa, da parte di chi cerca casa, ma non sempre si può accontentare. E soprattutto non a prezzi abbordabili, visto che si può arrivare anche sopra i 50mila euro. D'altra parte, lo spazio è limitato e viste le difficoltà di parcheggio in centro città è inevitabile che la richiesta si alzi moltissimo. D'altra parte, non è pensabile che le persone possano rinunciare all'uso dell'automobile».

Quel che è certo, è che per comprare casa in questa zona così sofisticata di Torino è necessaria – oltre a un buon budget – anche una robusta dose di pazienza. «Se il prezzo è congruo al valore dell'immobile messo in vendita – conclude Pizzi – possono essere necessari anche quindici o sedici passaggi prima che si arrivi a formulare la proposta giusta a chiudere l'affare. Possono servire anche sei mesi di tempo».

©RIPRODUZIONE RISERVATA

Mercato vivace La difficoltà di trovare parcheggio ha spinto in alto i prezzi dei box auto

In corso Re Umberto nel cuore della crocetta, terminiamo ad aprile l'ultimo loft disponible, richiesta euro 150.000 oltre iva, possibilità di usufruire del recupero fiscale sulla ristrutturazione con un risparmio immediato di euro15.000, quindi l'esborso finale sarà di 135.000 oltre iva, rendendo l'occasione unica.

Il loft si sviluppa su due piani, ideale per giovane coppia, single o per uso investimento.

TRADING IMMOBILIARE LA TORRE

Immobiliare La Torre
dal 1993
Telefono 393.3315024

IL VADEMECUM

C'è più tempo per gli sconti prima casa

I termini per poter godere delle agevolazioni slittano a inizio 2022: ecco cosa cambia

▲ **L'appuntamento con le tasse** | Caf sono pronti ad accogliere i contribuenti per la dichiarazione dei redditi

di **Paolo Viotti**

La casa è fondamentale per gli italiani, ma lo è pure per lo Stato. Poche cose, infatti, godono di tante agevolazioni fiscali quanto l'abitazione principale di ciascun cittadino. Chi ne acquista una può beneficiarne, a patto che l'immobile acquistato diventi davvero prima casa. Il fatto è che nel 2020 segnato da dieci mesi di pandemia, in alcuni casi i tempi si sono dilatati a dismisura. Tra proroghe e scadenze congelate, la situazione non è proprio lineare. Ma con un po' di pazienza, non è difficile venirne a capo.

Intanto, di decreto in decreto, lo scorso anno i termini per usufruire delle agevolazioni sulla prima casa sono stati sospesi. L'ultimo rinvio rinvia tutto all'anno prossimo. «I termini sospesi cominceranno o ricominceranno a decorrere dal 1 gennaio 2022», racconta Stefano Spina, commercialista e consulente della Fimaa, la federazione degli agenti immobiliari. Più nello specifico, questa sospensione riguarda: il termine di 18 mesi per il trasferimento della residenza nel Comune in cui si trova l'immobile acquistato; il termine di un anno (che scatta dall'acquisto agevolato) per vendere la prima casa precedente nel caso in cui il contribuente fosse ancora titolare di diritti reali su un'abitazione già acquistata con il beneficio; il termine di un anno per l'acquisto di un nuovo immobile da far diventare la propria abitazione principale, per evitare la decadenza dal beneficio goduto su un altro immobile agevolato e venduto prima di 5 anni dall'acquisto.

Ci sono poi casi ancora più particolari, per i quali l'Agenzia delle entrate ha fornito indicazioni ancora più specifiche. Ad esempio, ricorda Spina, «non risulta sospeso anche il termine di 5 anni entro il quale l'alienazione della prima casa determina la decadenza in quanto, in questo caso, la sospensione non opererebbe a favore del contribuente». Altra eccezione: «Non rientra tra i termini sospesi quello di 3 anni per l'ultimazione dell'edificio in caso di acquisto di un immobile in corso di costruzione», ricorda il consulente fiscale.

Poi c'è un altro tipo di agevolazione su cui il Fisco ha cercato di fare chiarezza: «La sospensione non riguarda i termini previsti per l'accesso alla detrazione Irpef del 19% degli interessi passivi sui mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale, ma i divieti imposti dai Dpcm emessi per il contenimento dell'emergenza sanitaria possono aver in concreto configurato eventi di forza maggiore, idonei ad evitare la decadenza della detrazione», dice Spina.

La data chiave è quella del 23 febbraio 2020, che è il giorno che di fatto viene inteso come l'inizio della pandemia e dunque di tutte le difficoltà patite da chi ha comprato una prima casa. Da quella data fino all'inizio del 2022 tutto è come se fosse congelato. Ecco un paio di esempi. Se un atto di acquisto è stato firmato il 23 gennaio del 2020, i 18 mesi per il trasferimento della residenza aveva cominciato il suo decorso quel giorno stesso, ma grazie alla sospensione risulta trascorso un solo mese (tra il 23 gennaio e il 23 febbraio). Dunque la scadenza reale diventa il 31 maggio 2023, cioè 17 mesi dopo il 1° gennaio 2022.

Un discorso simile riguarda chi ha comprato dopo l'inizio della pandemia. Se la data di acquisto della prima casa è, ad esempio, il 10 marzo del 2021, allora l'acquirente avrà tempo fino al 31 dicembre 2022 per rivendere la sua ex prima casa, perché il termine di un anno comincerà a decorrere soltanto dal 1° gennaio 2022.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

CREATIVITÀ, PROFESSIONALITÀ, COMPETENZA
PER QUALSIASI TIPOLOGIA DI GIARDINO E TERRAZZO

IL SALOTTO FIORITO DEL MONFERRATO

VIVAI
Carlo Moda
fiori · piante · giardini

PRODUZIONE E VENDITA DI PIANTE E FIORI. SERVIZI MATRIMONIALI E FUNEBRI.
PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E MANUTENZIONE GIARDINI.

FRUTTA E VERDURA KM.0 NOVITÀ ORTO SELF-SERVICE

Str. prov. 17 km 4 Fraz. Mondonio - Castelnuovo Don Bosco (AT) - Tel. 011.987.22.48

Bellintani, docente del Politecnico di Milano

"Nel settore immobiliare la rivoluzione big data è ormai alle porte"

di **Emilio Vettori**

▲ **Tradizione e hi-tech** La vecchia bacheca degli annunci non scomparirà

Stefano Bellintani, lei è docente del dipartimento di Architettura, Ingegneria delle costruzioni e Ambiente del Politecnico di Milano e si occupa di "proptech" e big data: di cosa si tratta?
«I big data sono vastissimi Database che noi stessi contribuiamo ad alimentare, più o meno consapevolmente, ogni giorno, con i nostri pc, smartphone, dispositivi. Ciò che più conta, è la capacità di strutturare ed elaborare quei volumi di dati, trasformandoli in conoscenza. In campo immobiliare, questa capacità predittiva può trovare più applicazioni: dall'urbanistica resiliente alla manutenzione predittiva, dal rischio dell'investimento alle previsioni del più probabile valore di mercato a medio termine dei beni immobiliari, dalla precisa clusterizzazione dei clienti al marketing immobiliare».

Con quali vantaggi per chi cerca o chi vende un immobile?
«In un mondo globalizzato e accelerato come il nostro, il fenomeno della specializzazione e della diversificazione della domanda residenziale sta accentuando la trasformazione del concetto tradizionale di abitare. Guardiamo alle perturbazioni indotte dalla pandemia, nella dinamica dei criteri di scelta di una casa, e concentriamo l'attenzione anche solo su un dettaglio: la richiesta di disponibilità di uno spazio all'aperto. Chi utilizza sistemi di analisi di dati massivi, attingendo, ad esempio, dai motori di ricerca del web o catturando direttamente l'informazione dalle inserzioni on-line, nell'ultimo periodo ha potuto riscontrare l'esplosione della parola "giardino" abbinata alla ricerca di una casa da acquistare. Più in generale, grazie proprio all'analisi dei big data, possiamo ottenere un quadro aggiornato delle esigenze e dei fenomeni in atto nel mercato. La capacità di consentire una ricerca ricca e personalizzata, sta diventando un valore aggiunto. In ultimo aggiungerei che questa capacità di analisi potrebbe risultare molto utile anche per individuare in modo automatico il più probabile valore di mercato di un immobile».

Il prezzo lo faranno le tecnologie?
«È un tema molto delicato che, in estrema sintesi, attiene alla capacità di raffinare e modellare il dato e di attingere dalle "giuste" banche dati. D'altro canto i modelli di valutazione automatica, i cosiddetti Avm, non solo vengono incoraggiati dalla normativa, ma trovano già ampio utilizzo in molti paesi dell'Unione, ad esempio per l'erogazione dei mutui».

Nel mercato immobiliare che evoluzione possiamo aspettarci nei prossimi 5 anni?
«In generale, ci si deve attendere una decisa trasformazione del settore indotta dalle nuove tecnologice. D'altro canto la pervasività delle nuove tecnologie stava già permeando anche le mura del pur resistente comparto immobiliare. L'utente è sempre più abituato ai paradigmi dei social e della rete ed esige informazioni istantanee e confrontabili. Per gli operatori immobiliari, la gran parte degli investitori oggi guarda proprio alla tecnologia come a una concreta opportunità per compensare, almeno in parte, le enormi difficoltà indotte dal Covid, realizzando nuove formule di offerta e redditività che vanno oltre le contingenze del periodo. In due anni e mezzo, le realtà proptech nel nostro Paese sono passate da poco di più di 40 a oltre 150 e, soprattutto nell'ultimo anno, si sono moltiplicate le collaborazioni con il real estate più tradizionale».

STEFANO BELLINTANI È ESPERTO DI "PROPTECH"

Già oggi le tecnologie ci aiutano a capire cosa cercano di più gli acquirenti di case E il calcolo automatico delle quotazioni è già realtà

©RIPRODUZIONE RISERVATA