

SWEET HOME

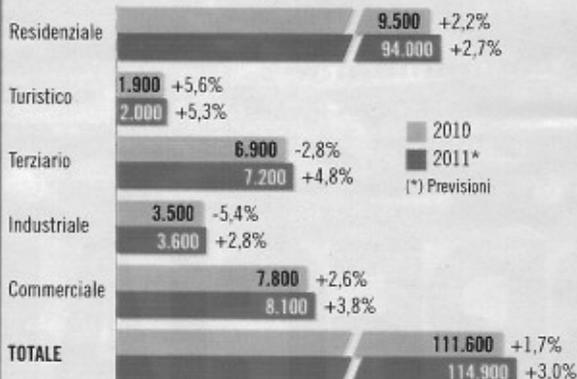
Roma in crescita, Milano brillante: in barba alle voci su nuove tasse, gli italiani investono nel mattone. Grazie a mutui convenienti, transazioni più rapide e ristrutturazioni agevolate. Rapporto su un ritorno di fiamma

DI MARIAVERONICA ORRIGONI E GIANLUCA SCHINAIA

Domanda in crescita, prezzi stabili, mutui in aumento: gli italiani tornano a comprare casa. Dopo la gelata degli ultimi due anni - dovuta alla crisi innescata dai subprime e alla congiuntura internazionale - il mercato del mattone è tornato a crescere nel 2010 e promette bene anche per quest'anno. «Durante l'anno appena trascorso il mercato immobiliare residenziale ha iniziato a dare i primi segnali di ripresa», spiega Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio Studi di Tecnocasa: «Le compravendite immobiliari, nel primo semestre del 2010, hanno registrato una leggera risalita e anche le quotazioni hanno segnalato la contrazione più bassa che si sia mai registrata da quando il ciclo discendente ha avuto inizio». La crescita, tuttavia, non è omogenea e gran parte degli esperti descrive un interesse per le compravendite immobiliari a macchia di leopardo. Sono infatti le piazze di Roma e Milano a segnare i risultati migliori a livello nazionale, mentre le grandi città del Sud arrancano nelle vendite del mercato residenziale e non. Inoltre, gli operatori protagonisti della ripresa sono spesso investitori speculativi, fino all'anno scorso intimoriti dal crollo del mercato nel panorama

Compravendite, la crescita in cifre

Mercato immobiliare in Italia (fatturato in milioni di euro; variazione % sull'anno precedente)



internazionale che oggi tornano a scommettere sul mattone. E poi ci sono le famiglie di fascia medio-alta, che puntano a cercare abitazioni più grandi oppure ad ampliare la propria: la tipologia di appartamento più ricercata in Italia è, infatti, il trilocale. L'argomento casa, inoltre, continua a tenere banco nel dibattito politico: l'ipotesi di una tassa patrimoniale, rilanciata da Giuliano Amato e Pellegrino Capaldo - già respinta dal premier Silvio Berlusconi - non sembra aver pesato sulle proiezioni che rilanciano il mercato immobiliare. Lo sprint delle compravendite si spiega facilmente. Dopo qualche anno di stiticità, i venditori hanno deciso di ritoccare i prezzi al ribasso e le banche hanno alleggerito la stretta creditizia nella concessione di mutui: così, chi può, ha ripreso coraggio e ha ricominciato a cercare casa. E sono in molti a vedere che, secondo l'Istat, dal 2004 al 2009 il numero delle famiglie in Italia è aumentato di 338 mila uni-





I più attivi sono gli investitori speculativi che riprendono a scommettere dopo la gelata degli anni scorsi

secondo l'Ance, l'Associazione nazionale costruttori edili, si costruiscano sempre meno case: negli ultimi quattro anni, gli investimenti in costruzioni sono calati del 18 per cento (29 miliardi di euro). E d'altra parte, «continua il ribasso dei valori delle abitazioni di qualità medio-bassa e che necessitano di interventi di ristrutturazione

tà l'anno: al momento, dal confronto tra le abitazioni messe in cantiere e i nuovi nuclei familiari, risulta una domanda insoddisfatta di circa 423 mila abitazioni. Inoltre calano i costi dei mutui e finalmente si assestano i tempi medi di vendita delle case (circa sei mesi), che erano rapidamente saliti durante la crisi. Tutti segnali positivi che contribuiscono alla ripresa del mercato immobiliare. Peccato che,

impegnativa», riprende Megliola: «E, sui dati positivi, inciderà molto il mercato del lavoro dal momento che un aumento della disoccupazione potrebbe determinare incertezza nelle decisioni di un acquisto a medio-lungo termine quale quello dell'abitazione». In generale, è lo scenario internazionale che faticosamente sembra aver rimboccato il sentiero della sviluppo. Crescita del Pil, istitu- ▶

ti di credito meno restrittivi e la crisi globale che ha portato a un rallentamento del calo dei valori: così, anche il mercato immobiliare mondiale ha registrato un aumento delle transazioni. L'Italia si muove in linea con le nazioni dell'Unione europea, dove il mercato abitativo - secondo i dati dell'Istituto di ricerche Scenari Immobiliari - segna transazioni in crescita media del 2 per cento nel 2010 e del 3 per cento nel 2011. Passando all'analisi della situazione interna, l'ultimo rapporto di Nomisma fotografa un mercato delle abitazioni residenziali private che riesce a chiudere l'anno appena trascorso in sostanziale recupero. Non si tratta di cifre da capogiro, ma sicuramente di un trend positivo che fa ben sperare. Infatti, tra il 2010 e il 2011 il fatturato del mercato immobiliare italiano passa da 111 miliardi di euro a 115: un incremento vicino al 2 per cento. Alcuni analisti indicano come lo "scudo fiscale" e il relativo rientro dei capitali dall'estero abbia dato respiro al mercato, e come ci siano degli investitori pronti a usare le riserve rientrate nei prossimi anni, quando si attende un mercato immobiliare rinverdito. Certo è che si tratta dell'ennesima chance di arricchimento anche per chi aveva dei capitali sporchi fermi in qualche paradiso fiscale, che continuano a godere delle scelte di via XX Settembre, più dirette a fare cassa che a disincentivare l'evasione. «Il mercato premia oggi gli operatori forti», spiega Mario Breglia di Scenari Immobiliari: «Basti pensare che alla fine dell'anno ci sono stati investimenti massicci fatti da grandi compratori: certo indirettamente ne beneficia il mercato nazionale, ma sono in pochi a trarne reali profitti».

In ogni caso, si torna a vendere e comprare casa in tutto la Penisola. Trainano la ripresa le vendite di Roma e Milano e negli hinterland relativi, nonché la compravendita di abitazioni al Centro-Nord. Perché i numeri negativi che pesano sulla media nazionale si registrano solo al Sud, dove il numero di scambi commerciali che hanno per oggetto le abitazioni è diminuito del 14 per cento nel terzo trimestre del 2010 rispetto

Sotto: a Milano, pubblicità di un cantiere. Al centro: sculture a Torino e, sotto, abitazioni a Milano



Che tempo farà

Previsioni 2011 dei prezzi immobiliari nelle grandi città

Città	Variazione	
	min	max
Bari	-1%	1%
Bologna	0%	2%
Firenze	1%	1%
Genova	1%	3%
Milano	0%	2%
Napoli	0%	2%
Palermo	-1%	1%
Roma	0%	2%
Torino	0%	2%
Verona	0%	2%

Fonte: Ufficio studi Tecnocasa



all'anno precedente. E il 2009 non era certo stata un'annata da ricordare per il mercato immobiliare del Mezzogiorno. «Tutte le città del Sud soffrono», precisa Paolo Buzzetti, presidente dell'Ance: «Ma probabilmente si tratta solo di un ritardo nella "ripresina" registrata al Nord e al Centro: il problema, però, è che continuano a mancare gli investimenti infrastrutturali e questo genera scarsa attrattività anche per le costruzioni di residenze abitative». A livello nazionale, c'è

LA MAPPA DELLE DETRAZIONI FISCALI

Negli ultimi sei mesi del 2010, il rischio che il bonus fiscale del 55 per cento per i lavori di riqualificazione energetica non venisse rinnovato ha tenuto banco in Parlamento e fuori. L'incentivo, in scadenza a fine anno, sembrava essere scomparso dalla legge di stabilità. Dopo le proteste delle associazioni edili e degli ambientalisti è arrivato il colpo di scena, con la proroga contenuta nella legge finanziaria 2011. In particolare, il cosiddetto "ecobonus" è comparso per la prima volta nella Finanziaria del 2007 e da allora è stato applicato alle spese sostenute

per gli interventi di riqualificazione energetica. Si tratta di tutti quei costi sostenuti per ridurre i consumi energetici: l'installazione dei pannelli solari per la produzione di acqua calda, la sistemazione degli edifici esistenti secondo una logica sostenibile o la sostituzione degli inquinanti climatizzatori invernali con impianti più moderni dotati di caldaie. Meno incisiva da un punto di vista ambientale, ma altrettanto importante per l'edilizia italiana, è la detrazione del 36 per cento, applicata a tutti i lavori di recupero del patrimonio

immobiliare. Introdotta negli anni Novanta, la Finanziaria 2010 l'ha prorogata nella sua versione attuale fino al 31 dicembre del 2012. A godere di questa agevolazione in termini di Irpef sono i soggetti stabiliti dalla legge, cioè tutti quelli che hanno eseguito degli interventi di manutenzione straordinaria, restaurazione o conservazioni di appartamenti o immobili. Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, l'anno scorso i contribuenti che ne hanno fatto richiesta sono stati il 10 per cento in più rispetto al 2009. Segno che le ristrutturazioni sono sempre di moda, soprattutto in tempi di crisi.

M. O.



INCENTIVI MA PER POCHI

A ciascuno il suo piano casa. Dopo l'accordo centrale del 2009, molte Regioni hanno approvato la propria legge sul tema, seguendo le linee guida del governo ma con caratteristiche specifiche. Nonostante la promozione mediatica, però, non è stato ottenuto il successo sperato e le domande presentate sono state ben al di sotto delle aspettative. Inoltre, nelle ultime settimane altre nuvole sono apparse all'orizzonte per mano dell'Agenzia delle Entrate. In una recente risoluzione, l'ente ha stabilito che i tanto amati bonus fiscali del 36 per cento per le ristrutturazioni e del 55 per cento per la riqualificazione energetica non si possono cumulare agli interventi di ampliamento inseriti nel piano casa. Presa di posizione che ne potrebbe peggiorare i risultati già poco lusinghieri. Sia per il piano casa che per altre iniziative, a livello regionale non è mancato comunque un ampio spazio dedicato agli incentivi all'edilizia, specie se ecocompatibile. In Lombardia, ad esempio, l'ultimo bando di novembre a favore delle giovani coppie per il recupero o l'acquisto della prima casa prevede un contributo maggiore anche del 30 per cento per gli immobili certificati ad alta efficienza energetica. In Sicilia la Regione ha invece adottato un bonus volumetrico del 25 per cento per chi costruisce

secondo i criteri della bioedilizia, come l'uso di materiali riciclati o locali, la previsione di spazi per la raccolta differenziata e l'utilizzo di caldaie "verdi". Se poi è garantita anche l'autosufficienza energetica grazie allo sfruttamento delle rinnovabili, l'incremento può arrivare addirittura al 35 per cento. L'anno scorso in Umbria la giunta regionale ha destinato più di 3,5 milioni di euro alla creazione di circa 90 nuovi alloggi costruiti secondo i principi sperimentali della bioarchitettura. Sempre nel 2010 la Puglia ha lanciato un bando da 10 milioni di euro destinato ai privati per la ristrutturazione di case o appartamenti che ottenevano i contributi solo se gli interventi assicuravano degli alti livelli di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica. Anche a livello locale qualcosa si è mosso: a Trento, la Provincia ha stabilito con diverse delibere un bonus fiscale simile a quello statale per chi si dota di uno strumento per il risparmio energetico con un investimento inferiore ai 40 mila euro, come ad esempio impianti fotovoltaici o eolici, pompe di calore o collettori solari. A Milano, invece, il Comune con il nuovo piano urbanistico ha deciso di "donare" volumetria aggiuntiva a chi opta per una ristrutturazione amica dell'ambiente. **M. O.**

comunque una sofferenza comune che riguarda il comparto legato alle vendite di immobili terziari e industriali - il cosiddetto "mercato non residenziale" - anche in città storicamente solide come Genova, Palermo e Torino. A segnare la performance più negativa tra le grandi città è Firenze: secondo Scenari Immobiliari, sono diminuite offerta, compravendite, fatturato, canoni e prezzi per la quasi totalità delle aree cittadine. Nonostante il capoluogo toscano sia una delle città che meglio ha retto all'urto della crisi. «Probabilmente si tratta di un esodo delle persone dalle grandi città», continua Breglia: «Perché sono capoluoghi ricchi, ma non centri come Roma e Milano dove il saldo migratorio, nonostante la crisi, è positivo. Eccezione fatta per le due metropoli, nelle altre città sembra mancare la capacità attrattiva per persone e investimenti».

Nel quadro della generale ripresa - seppur contenuta - del mercato immobiliare il comparto che soffre di più è proprio il non resi-

denziale privato: uffici, sedi aziendali o seconde case e magazzini. L'Ance traccia un quadro impietoso: il 2011 sarà il quarto anno consecutivo di flessione per gli investimenti in costruzioni non residenziali private e nell'arco degli ultimi quattro anni il crollo è quantificabile in un meno 18 per cento. Una débâcle totale, ad eccezione di magazzini e box auto. Nel 2010 la domanda di fabbricati agricoli, commerciali, nel settore dei servizi e delle aziende di credito è crollata del 40 per cento. La causa degli scarsi investimenti sta nel fatto che al momento non interessano il mercato italiano: tra il 2007 e il 2009 il numero di compravendite immobiliari ad uso non abitativo si è ridotto di un quarto. «Le aziende licenziano e hanno bisogno di meno spazio», conclude Breglia: «Ma sono cambiate anche le attività economiche, ci sono immobili che non funzionano più per le aziende: oggi per l'attività produttiva non serve più il capannone industriale di un tempo, magari è più utile un open space». ■



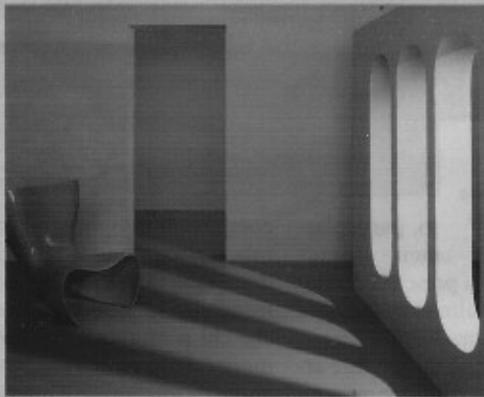
IL BENESSERE OLTRE IL LUSO

“Abitare nel comfort” è lo slogan della manifestazione Klimahouse (fierabolzano.it/klimahouse) che si è svolta nei giorni scorsi a Bolzano. Dalla fiera specializzata nell'efficienza energetica e nella sostenibilità edilizia emerge un fatto certo: l'idea di comfort è completamente cambiata e non coincide più con il lusso, ma con il benessere abitativo.

La classificazione energetica delle abitazioni ha

aperto la strada a valutazioni nuove, prevalentemente di carattere economico, ma anche ambientale ed etico. Come testimonia il ritorno di materiali più naturali come il legno, il vetro, l'argilla e le

pietre, a scapito di quelli derivati dal petrolio. I quali, oltre a non essere più così competitivi, possono compromettere la vivibilità degli ambienti. Gli esempi di abitazione perfetta non mancano, riqualificare casa e investimento è possibile e necessario. Il successo di fiere come questa nasce dal fatto che nei prossimi 5-10 anni le famiglie italiane dovranno cimentarsi in vari interventi di risanamento della propria abitazione e di conseguenza avranno sempre più la necessità di informarsi



Materiali naturali e innovativi per la casa. In alto: lo stile Rimadesio. In senso orario: Metra, Kerakoll, Vitrealspecchi. In basso: Viessmann

barriere architettoniche, come nel caso di Stannah che ha fatto del “take care” una vera e propria missione. Secondo le stime dell'Organizzazione mondiale della sanità (Oms), circa il 20 per cento della popolazione occidentale è colpita dalla “Sindrome dell'edificio malato” che porta cefalee, nausea, irritazioni, riconducibili anche alla scarsa

qualità dei materiali da costruzione. La selezione dei materiali si rivela particolarmente importante non solo per l'isolamento termico e la riduzione di anidride carbonica, ma come nel caso del riscaldamento a pavimento, anche in quelle situazioni dove le emissioni di sostanze dai rivestimenti possono compromettere la qualità dell'aria indoor. Per molte aziende investire nel comfort oggi vuol dire proporre prodotti sostenibili tecnologicamente e artigianalmente avanzati. Vanno in questo senso le proposte di

Kerakoll, che negli anni ha sviluppato un'offerta per la posa e l'edilizia dell'abitare sostenibile e una guida ai prodotti per il benessere abitativo. Nella stessa fascia di mercato anche i prodotti del gruppo Rubner, che sulle tecnologie applicate al legno sono tra i leader del settore e presentano un sistema costruttivo che, con l'aggiunta di una lastra d'argilla, massimizza la qualità climatica dell'ambiente. Come spiegano alla Rubner, «l'abbinamento di questi due materiali regola il calore e l'umidità perché agisce come una spugna. Inoltre preserva da muffe e odori e protegge l'ambiente da radiazioni elettromagnetiche ed elettrosmog».

Oggi passare un po' di tempo in un ambiente ideale è possibile, perché intorno al nuovo comfort stanno nascendo diverse strutture turistiche che riescono ad abbattere i costi energetici proprio grazie alle soluzioni proposte dalla bio-edilizia. Nicchia di mercato, ma in crescita costante.

Margherita Helzel

