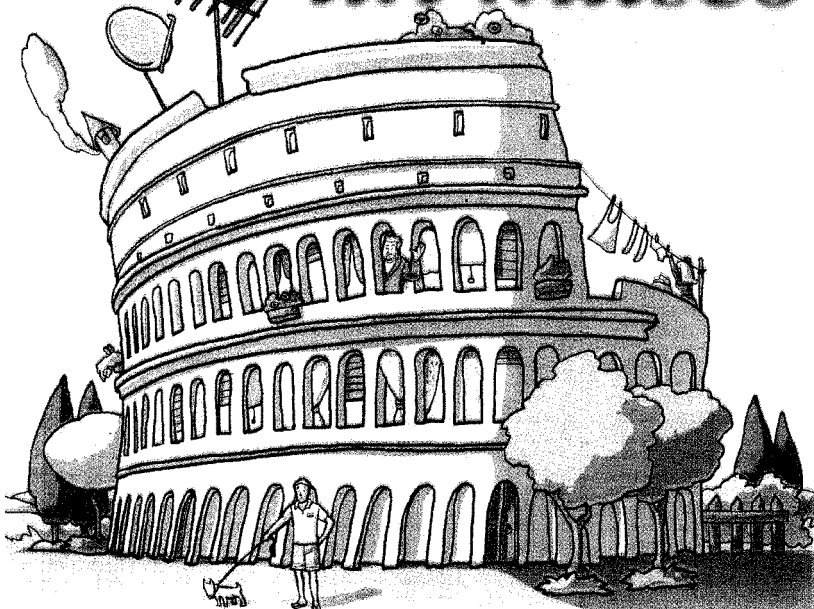


Trend Costa di più ma paga meno tasse l'immobile sotto tutela delle Belle Arti, oggi richiesto dal 50% degli acquirenti del segmento lusso

Quella casa è un museo



di Teresa Campo

C'è quella ottocentesca con gli affreschi in soggiorno. O anche più antica con vista sul Canal grande e Piazza San Marco. O un'altra ancora con autentiche mura romane in giardino. Insomma requisiti da museo, e infatti spesso sotto la tutela della Sovrintendenza alle Belle arti, ma che invece si trovano all'interno di normali abitazioni cittadine. Ovviamente di grande pregio, proprio perché si tratta, come per le opere d'arte, di veri pezzi unici. Nel segmento delle abitazioni di lusso, come segnala l'ultimo report di Gabetti, sono la moda del momento: «in termini di domanda, nelle metropoli gli appartamenti in palazzi d'epoca protetti dalle Belle arti e situati nel centro storico, rappresentano la tipologia abitativa più richiesta nel segmento lusso, con una quota del 47,5% rispetto al totale. E la percentuale è in continua ascesa, a scapito delle altre tipologie. Solo il 30% chiede infatti un appartamento in un condominio esclusivo ma moderno, preferibilmente all'ultimo piano tipo attico e super attico, circondato da parco condominiale e dotato di campo da tennis e piscina. E ancora meno sono i fan della villa monofamiliare, richiesta soprattutto da chi

non ama abitare nel centro della città. La villa, infatti, deve in genere trovarsi in un'area molto verde e semiperiferica, sia pure al prezzo di essere poco servita da negozi e servizi pubblici nelle immediate vicinanze».

Tornando al crescente interesse per il palazzo storico, il fenomeno è del resto facilmente comprensibile: chi cerca un'abitazione di pregio punta all'esclusività, e niente lo è più di un edificio con elementi d'arte (la facciata storica o progettata da un noto architetto, gli interni d'epoca con affreschi, mosaici, soffitti a cassettoni, pavimenti originali) che sono appunto unici. In secondo luogo, gli

(continua a pag. 48)

edifici di pregio si trovano perlopiù nel centro storico delle città, e a Roma, Firenze, Venezia, un po' meno a Milano, in quelle zone quasi tutto è sotto tutela.

Ma che cosa comporta il possesso di una casa d'epoca sotto tutela delle Belle arti? Ovviamente molto onore ma anche molti oneri. Uno su tutti quello di non poter toccare nulla di quanto appunto protetto se non previa autorizzazione della Sovrintendenza. «La tutela in genere riguarda solo la facciata e magari le parti comu-

ni, tipo atrio, scale, se originali dell'epoca», spiega Giorgio Lazzaro, amministratore delegato di Gabetti Agency nonché direttore della divisione Santandrea, espressamente dedicata agli immobili di pregio. «Maggiore libertà si gode rispetto agli interni perché purtroppo in genere sono già stati manomessi nel tempo». Alle più ridotte possibilità di manovra si aggiunge l'onere di costi di manutenzione spesso più alti perché sono necessari restauratori, o quantomeno operatori specializzati, e materiali compatibili con la struttura originaria (per esempio infissi in legno), in genere più cari dei prodotti più moderni. Almeno due elementi concorrono però a compensare gli svantaggi elencati. Il primo è che i controlli non sono particolarmente severi, specie se gli interventi sono fatti con buonsenso e il palazzo, anche se tutelato, non è comunque il Colosseo. Ciò vuol dire che i lavori nella maggior parte dei casi possono essere affidati a normali muratori, idraulici, elettricisti e non a professionisti del restauro. Sarà semmai interesse del proprietario verificare che gli interventi non vadano a danno delle peculiarità dell'immobile. Il secondo,

più importante, è l'aspetto fiscale. Il reddito imponibile su cui calcolare tutte le eventuali imposte, compravendita, locazione, Ici, Irpef, sono parametrize il reddito degli immobili di interesse storico-artistico, anche se con destinazione diversa da quella abitativa, va determinato applicando la minore delle tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato.

Le richieste del mercato.

Naturalmente l'arte da sola non basta e quindi in un appartamento di pregio, oltre alla componente storico-artistica, diversi altri sono gli elementi richiesti dagli acquirenti o inquilini. Oltre a grandi dimensioni (il 50% circa tra 150 e 200 metri quadrati), vista panoramica, salone doppio, tripli servizi, giardino o parco, portineria o servizio di sorveglianza, a Roma per esempio, complice il clima mite, sono ricercatissimi gli attici con terrazzo al piano e vista panoramica, mentre a Milano è più apprezzata la presenza di un box.

Nella capitale lombarda le case di lusso sono richieste principalmente da clientela nazionale, professionisti e imprenditori disposti a spendere oltre 4 milioni per un appartamento di extralusso nel famoso Quadrilatero della moda. Molto ricercati anche le zone Castello, Porta Venezia, Magenta-Pagano e Brera, meno l'Arco della pace e Porta Romana. Anche a Roma il target di acquirenti è prevalentemente romano. Si ricerca il pezzo esclusivo, l'attico con terrazzo e vista prestigiosa, e in questo caso le valutazioni salgono, anche per immobili non perfetti. Oltre al centro storico molto ambite le zone Monteverde vecchio, Prati con i suoi villini d'epoca, gli immobili con affaccio sul Lungotevere.

Per quanto riguarda gli stranieri sicuramente la maggior richiesta arriva dai russi che cercano immobili molto sfarzosi, non importa se d'epoca. Importanti sono piuttosto lusso estremo e magari qualche personaggio famoso come vicino di casa.

Il trend. Per il resto anche il mercato degli immobili di pregio-lusso sta soffrendo della crisi, anche se un po' meno di altri segmenti a causa della scarsità dell'offerta. «Sensibile la flessione registrata nel secondo semestre del 2008», prosegue il report di Gabetti. «Sono

diminuiti infatti sia il numero di transazioni sia le quotazioni, con una contrazione più netta a Milano (-12%), dove hanno tenuto solo le vie del Quadrilatero della moda, più moderata a Roma (-6%)».

Anche in questo caso i proprietari stentano a ridurre la richiesta, con l'inevitabile prolungamento delle trattative (in media 8 mesi rispetto ai 7 del semestre precedente). Gli sconti sul prezzo iniziale sono comunque saliti al 18%, in crescita rispetto al 12,5% della precedente rilevazione. In termini di prezzo hanno resistito meglio gli immobili relativamente più piccoli: circa il 30% degli immobili in vendita superava i 200 metri quadrati, ma le richieste non erano altrettanto numerose. In aumento anzi la richiesta, specie a Milano, di tagli sotto i 100 metri quadri, ricercati da single e genitori che desiderano acquistare per i figli studenti, con un budget 500-600 mila euro. Buona tenuta anche per le soluzioni da ristrutturare, di fatto quelle sotto i 10-12 mila euro al metro quadrato: è vero infatti che il target interessato a questo tipo di soluzioni non ha grandi problemi economici, ma in tempi di crisi tende comunque ad aspettare l'occasione più conveniente. (riproduzione riservata)

LE QUOTAZIONI DEGLI IMMOBILI DI PREGIO

I prezzi sono espressi in euro al mq, i canoni in euro al mq all'anno

	Prezzi pregio/luogo				Canoni	
	Nuovo/Ristrutturato		Da ristrutturare		Nuovo/Ristrutturato	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
MILANO						
◆ Quadrilatero	20.000	25.000	18.000	23.000	300	360
◆ Brera	8.000	9.500	7.000	8.000	250	300
◆ Magenta	9.000	11.000	8.000	9.500	200	250
◆ Venezia	8.000	9.000	7.500	8.500	280	320
◆ Pagano	8.000	9.000	7.000	8.000	200	250
ROMA						
◆ Via Giulia	10.000	15.000	9.000	13.000	240	300
◆ Via Margutta	15.000	18.000	13.000	15.000	240	300
◆ Monti Parioli	9.000	11.000	8.000	10.000	180	240
◆ Piazza Navona	10.000	25.000	9.000	20.000	240	300
◆ Piazza di Spagna	20.000	25.000	18.000	23.000	240	300
◆ Via 3 Orologi	13.000	18.000	10.000	15.000	240	360
◆ Santa Maria in Trastevere	8.000	11.000	7.000	10.000	216	240
◆ Via Fleming	8.000	10.000	6.500	9.000	168	192
◆ Via Pola (Quartiere Trieste)	7.000	9.000	6.000	8.000	192	216
◆ Dandolo (Monteverde Vecchio)	9.500	11.500	8.000	9.000	Nd	Nd

Fonte: Ufficio Studi Gabetti su dati Santandrea