

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

Tecnocasa traccia la mappa delle mete emergenti

Sono molte le località turistiche in evoluzione, cioè con ampie potenzialità grazie a lavori in corso o nuovi flussi turistici. Tecnocasa ha tracciato una mappa delle più interessanti, con nomi nuovi e altri più conosciuti, dove quindi può essere interessante investire. Spesso è la crescita degli affitti turistici a spingere all'acquisto. L'interesse si rivolge spesso verso località dove si stanno realizzando piste ciclabili, che si stanno rivelando un must per le zone di mare e lago. Infatti lungo la costa in provincia di Imperia, a Diana Marina e San Lorenzo al Mare, c'è interesse proprio per questo tipo di intervento che attirerà in particolare i turisti stranieri. Da tenere d'occhio anche Bordighera (dove si stanno realizzando recuperi di alberghi in disuso, riqualificazione delle spiagge,

centro sportivo per tennisti) e la vicina Perinaldo, piccolo borgo dell'entroterra oasi di tranquillità. Offre una bella visuale sulla vallata o percorsi escursionistici che portano a borghi vicini come Apricale (bandiera arancione). Il centro storico medioevale offre case d'epoca in pietra con prezzi da 500 a 1.000 €/mq. Bene anche Jesolo dove stanno nascendo molte nuove costruzioni tra cui la Cross Lam Tower, il più grande grattacielo in legno d'Europa, e la Torre Merville. Prezzi medi di 2.600 €/mq. In Sardegna si segnalano Castelsardo, tra i borghi più belli d'Italia, sul percorso verso Santino, Santa Teresa di Gallura, Alghero. Prezzi medi per case da ristrutturare intorno a 800 €/mq. Sui laghi invece, sulla sponda veronese del Garda la nuova pista ciclabile sta facendo salire

la domanda di investitori e stranieri per esempio a Lazise (2.750 €/mq) e Riva del Garda (1.500 €/mq). Sul lago di Iseo si segnalano invece la piccola Predore (1.200 €/mq). In montagna Tecnocasa segnala tutte quelle località dove sono in corso interventi per il potenziamento delle piste da sci o con impianti termali, molto apprezzati dai turisti. Tra queste Cogne che piace grazie alla pista da fondo (2.150 €/mq) oppure Ollomont che conta pista da discesa, di fondo e snow park (1.500 €/mq). In Trentino a Moena (3.000 €/mq) nel 2019 verrà realizzata una nuova cabinovia che la collegherà con l'Area Lusia. Interessante il progetto relativo alle Tè di Legno che dovrebbe chiudersi nel 2020. Prezzi medi di 2.300 €/mq. (riproduzione riservata)

case vista green. Sono sempre più, infatti, le persone di età avanzata che prediligono un investimento immobiliare all'interno di golf resort per sfruttare tutta una serie di servizi che rendono assolutamente uniche queste location: dalla posizione in mezzo al verde ai servizi accessori compresi quelli di guardiania. «Chi compra una casa in prossimità o all'interno di un circolo di golf è molto attento alla tipologia del percorso e alla sua difficoltà», sottolinea Alessandro Ghisolfi, responsabile del centro studi di AbitareCo. «La prima grande distinzione viene fatta in base al numero di buche, 18 per la maggior parte, 36 per i top green come il Golf Club Margara e il Golf Club Monticello. Con l'aumentare del numero di buche sale anche il prezzo degli immobili». L'altro aspetto tenuto fortemente in considerazione da chi compie questo genere di investimento, secondo l'esperto, sono i servizi offerti dalla struttura come ristoranti, piscine, sale bridge, centri massaggi e wellness. Ma anche giardinaggio, pulizie e aree riservate ai bambini. Senza dimenticare l'aspetto sociale e la spiccata volontà di far parte di un ambiente esclusivo.

Ma quanto costa oggi acquistare una abitazione all'interno dei golf club? E quali sono i tagli prediletti dagli investitori? Se è vero che il prezzo medio di una casa al golf si attesta tra i 3.000 e i 4.200 euro al metro quadro in Italia, è vero anche che i prezzi possono arrivare a toccare addirittura gli 11.500 euro a Porto Cervo, gli 8.000 euro di Porto Ercole o i 6.600 euro di

Monticello. «Negli ultimi cinque anni i prezzi hanno subito in media un calo compreso fra il 10% e il 13%. Ma i valori hanno maggiormente tenuto sul lungo periodo (ultimi 12 anni), dato che in media la discesa non è stata superiore all'8%. E oggi le quotazioni si stanno lentamente rialzando», continua Ghisolfi. «Nelle località più prestigiose i valori hanno tenuto ancora di più rispetto al resto d'Italia e oggi sono in linea con i prezzi di cinque anni fa. La perdita si è avuta in termini reali, ma, grazie alla bassa inflazione, si tratta di pochi punti percentuali». In effetti, stando alle rilevazioni di AbitareCo, si nota come il valore delle case in prossimità del golf di Porto Cervo, per esempio, siano salite nell'ultimo anno dell'1,3% mentre a Pula, sempre in Sardegna, la ripresa dei prezzi è stata nell'ordine del +1,4%. Valori in crescita an-

che a Monticello, in provincia di Como (+1,1%), a Garlenda in provincia di Savona (+1,2%) o a Franciacorta (Brescia) dove i prezzi hanno fatto segnare una crescita dell'1,3% nell'ultimo anno. Ma qual è l'identikit dell'investitore in una casa al golf e quali i tagli più ricercati? «In Italia sono quasi centomila i tesserati al golf e i circoli sono 300 con una crescita del 30% negli ultimi anni», spiega Ghisolfi secondo cui il mercato delle abitazioni in prossimità di un golf club interessano sempre di più una larga fetta di popolazione di fascia compresa fra i 55 e gli 80 anni. «Vivere all'interno di un golf resort, o nelle sue vicinanze, è una opzione che viene sempre più considerata dalle famiglie di una certa età, non più obbligate per motivi lavorativi, o per i figli ancora da mantenere, a risiedere in città», sottolinea l'esperto di AbitareCo. «Nella maggior

parte dei casi i residenti di un golf resort non praticano nemmeno sport ma scelgono questa localizzazione per essere immersi costantemente in una location silenziosa, circondata dal verde e dagli animali, con abbondanza di laghetti e piste ciclabili, lontani dai centri metropolitani, ma non troppo, con la sicurezza di un sito vigilato e protetto costantemente da un servizio di security privata». In termini di richiesta di abitazioni, questo si traduce nella tendenza a comprare alloggi di piccole dimensioni, tra i 70 e i 90 metri quadrati. «La maggior parte del tempo si passa sul campo da gioco o nelle zone comuni, elementi fondamentali per un investimento di successo nelle strutture residenziali golfistiche», continua Ghisolfi.

In questo scenario, la casa al golf rappresenta un investimento ideale sia in un'ottica

di utilizzo personale che di affitto ad appassionati e non. Così come avviene già da molti anni all'estero, come in Florida, Spagna o Portogallo dove le case al golf vengono affittate durante i mesi autunnali/invernali ai giocatori (professionisti e non). Mentre in primavera e in estate si affitta l'appartamento a famiglie che desiderano trascorrere una o più settimane di vacanza immersi nella natura. «Solitamente i golf resort sono ubicati in prossimità della costa turistica, leggermente spostati verso l'interno, per non essere soggetti alla confusione tipica delle località che attraggono invece il turismo di massa in piena estate», conclude Ghisolfi. «Così facendo, l'immobile al golf è in grado di generare reddito quasi tutto l'anno con un yield che arriva a posizionarsi oltre il 6,5% sul prezzo di mercato attuale». (riproduzione riservata)

di Sergio Trovato*

Per le aree edificabili i valori sono fondati su presunzioni

I valori delle aree edificabili, che servono a determinare il quantum dovuto per le imposte locali, sono fondati su presunzioni che possono essere contestate dal contribuente e sono liberamente valutabili dal giudice. Spetta al contribuente provare il contrario, dimostrando che i valori deliberati dal Comune non sono in linea con i prezzi di mercato. È quanto chiarito dalla Corte di cassazione, con la sentenza 17248 del 27 giugno 2019.

Dunque, la delibera della giunta municipale che indica i valori delle aree edificabili per il calcolo delle imposte locali Iru e Tasi è fondata su presunzioni che possono essere contestate dal contribuente (qualora ritenga che non siano rispondenti ai valori venali in comune commercio), e sono liberamente valutabili dal giudice. Il valore di un'area deve essere calcolato facendo riferimento ai criteri

fissati dalla legge, tra i quali la zona territoriale di ubicazione, l'indice di edificabilità, la destinazione d'uso consentita, gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione e, infine, i prezzi medi rilevati sul mercato per aree aventi le stesse caratteristiche. Le amministrazioni comunali hanno il potere di accertare i valori delle aree edificabili in misura superiore a quelli fissati dallo stesso ente, con delibera del consiglio comunale o della giunta, qualora questi valori risultino inferiori a quelli indicati in atti pubblici o privati di cui l'ufficio tributi sia in possesso o a conoscenza. La deliberazione dei valori non può avere altro effetto che quello di autolimitare il potere di accertamento delle imposte locali. Tuttavia, il valore minimo delle aree può sempre essere disatteso qualora risulti un valore maggiore accertato dal

Comune. Si ricorda che per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici «generali o attuativi» oppure in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti delle indennità di espropriazione per pubblica utilità. Nelle ipotesi di edificazione di un fabbricato, la base imponibile dell'imposta municipale sugli immobili è data dal valore dell'area (non viene computato il valore del fabbricato in corso d'opera), dalla data di inizio dei lavori di costruzione fino a quella di ultimazione, oppure fino al momento in cui il fabbricato viene comunque utilizzato, se questo momento è antecedente a quello di ultimazione del fabbricato. In base alla finzione giuridica prevista nella disciplina dell'imposta (art.

5, comma 6, del decreto legislativo 594/1992) durante il periodo dell'effettiva utilizzazione edificatoria anche per demolizione e per esecuzione di lavori di recupero edilizio, il suolo va considerato area fabbricabile, indipendentemente dal fatto che risulti tale o meno in base agli strumenti urbanistici. Un'area, quindi, è edificabile quando è inserita nel piano regolatore generale ed è soggetta alle imposte locali indipendentemente dalla successiva lottizzazione del suolo. È l'Amministrazione comunale, su richiesta del contribuente, che attesta se un'area sita nel proprio territorio sia edificabile. Pertanto se lo strumento urbanistico è approvato dal consiglio comunale, l'ente può dal momento dell'approvazione richiedere il pagamento delle imposte. (riproduzione riservata)

*(avvocato)