

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

ANCHE GLI EDIFICI PIÙ ALTI IN COSTRUZIONE SI CONCENTRANO TUTTI A MILANO

Building Name	Città	Zona/quartiere	Altezza (metri)	Piani	Anno consegna	Prezzo medio in euro/mq.	
						min	max
✦ Giardini d'Inverno	Milano	Gioia - Portanuova	70	15	in costruzione	7.500	nd
✦ The Central Tower	Milano	San Babila	50	11	in costruzione	7.500	12.000
✦ Tower Garden	Milano	Dergano Bovisa	45	10	in costruzione	3.200	4.100
✦ Sky Tower	Milano	Maggiolina	70	15	in costruzione	nd	nd
✦ Torre Milano	Milano	Maggiolina	45	25	in costruzione	nd	nd
✦ Aurora	Milano	CityLife	70	19	in costruzione	nd	7.900
✦ Trilogy Towers	Milano	Cagnola	70	18	in costruzione	3.150	3.500
✦ Panoramic Living	Milano	Dergano	50	12	in costruzione	3.600	4.700
✦ Serlio7	Milano	Brescia	50	15	in costruzione	3.700	4.300
✦ AbitareMoneta	Milano	Dergano	45	13	in costruzione	2.400 (*)	2.500

(*) prezzo convenzionato col Comune di Milano

Fonte: Centro studi Abitare.co

mica Torre Cantore di Genova (da 1.100 a 1.900 euro al metro quadro) o una delle quattro Torri Baggio a Milano (da 2.200 a 2.800 euro al metro quadro). Per chi vuole spostarsi all'estero e non manca di disponibilità, con 27 mila euro al metro quadro si può diventare proprietari di un appartamento all'85° piano del grattacielo 432 Park Avenue a New York, e con 16.500 euro al metro quadro al 101° piano del Princess Tower di Dubai.

La crescita astronomica delle costruzioni di grattacieli nel mondo, osservata negli ultimi dieci anni, è continuata nel 2018, anche se il numero totale di edifici completati di 200 metri o più di altezza è sceso a 143, dopo aver raggiunto il record storico di 147 nel 2017. «Il numero totale degli edifici alti almeno 200 metri nel mondo è ora di 1.478, con un aumento del 141% rispetto al 2010», prosegue lo studio di Abitare Co. Il 2018 ha registrato il completamento di 18 edifici che svettano a 300 metri o più di altezza, un altro nuovo record. La Cina è stata uno dei principali motori di progettazione e costruzione di grattacieli in questi ultimi anni. Nel 2018 sono stati realizzati 88 grattacieli con una altezza minima di 200 metri, per un totale di 21.556 metri di altezza.

Nel segmento dei grattacieli solo residenziali, il più alto del mondo, situato al 432 Park

Avenue, è diventato l'edificio con gli appartamenti che hanno generato i più alti ricavi nella storia immobiliare di New York. Al momento, dalla vendita degli immobili sono stati incassati 2 miliardi di dollari. E non è l'unico record del 432 Park Avenue. Con i suoi 425 metri è infatti diventato il più alto grattacielo residenziale nell'emisfero occidentale, guardando dall'alto edifici famosi come il Chrysler Building (319 metri), l'Empire State Building (381 metri) e l'One World Trade Center (417 metri). Il grattacielo è stato progettato dall'architetto uruguayano Rafael Viñoly, ha 96 piani ed è costato circa 1.100 milioni di euro. Sebbene non siano ancora stati venduti tutti i quasi 150 appartamenti di lusso al suo interno, che partono da un prezzo minimo di 16,9 milioni di dollari, ha già raggiunto l'obiettivo

di vendite di 2 miliardi di dollari, circa 1.600 milioni di euro, cifra che lo rende l'edificio con le migliori vendite nella storia di New York. Una delle vendite più discusse è stata quella dell'abitazione all'ultimo piano, un attico di 767 metri quadrati finito nelle mani di un uomo d'affari saudita per ben 86 milioni di euro (circa 112.000 euro al metro quadro). Un altro uomo d'affari saudita, Fawaz Alhokair, con una ricchezza personale di 1.370 milioni di dollari derivante dalla sua attività nel settore immobiliare e nel commercio nel Regno Unito (secondo Forbes), è invece il proprietario del desiderato ultimo piano dell'edificio più alto di New York, per il quale ha pagato 95 milioni di dollari, circa 86 milioni di euro.

Ma anche nel resto del mondo per un appartamento tra le

nuvole si pagano cifre da capogiro. A Dubai, nella Princess Tower, la torre residenziale più alta degli Emirati, i prezzi delle penthouse agli ultimi piani (5/6 camere da letto) totalmente arredate con materiali di lusso, toccano i 16.500 euro al metro quadro. Per 11.800 euro al metro quadro si può invece acquistare l'attico da 1.100 metri quadri nella Elite Residence, un'altra torre di lusso nell'area di Dubai Marina. Nella capitale della Thailandia, Bangkok, il buon momento del mercato immobiliare residenziale si conferma con i prezzi di vendita del Magnolia Waterfront Residences, torre di 70 piani per oltre 300 metri di altezza. I prezzi variano dai 7.000 euro ai primi piani sino ai 12.000 euro degli attici.

In Europa, la torre residenziale più alta è la Skyland Residential Tower a Istanbul

dove tuttavia i prezzi sono fra i più bassi di tutto il continente: i prezzi degli appartamenti oggi vanno da 2.200 euro al metro quadro a un massimo di 3.400. A Mosca, all'interno del grattacielo più alto della capitale (274 metri) i prezzi variano fra gli 8.000 e i 10 mila euro al metro quadro.

«Fra i primi 20 grattacieli residenziali europei, uno solo si trova a Londra ed è il St. George Wharf Tower, conosciuta anche come la Torre di Vauxhall o semplicemente The Tower», conclude l'excurus di Abitare.Co. «Alto 180 metri, con i suoi 50 piani è il più alto edificio residenziale nel Regno Unito. Acquistare un appartamento di 170 metri quadri al 40° piano costa oggi oltre 4 milioni di euro, visto che il prezzo al metro quadro è superiore ai 23 mila euro». (riproduzione riservata)

di Sergio Trovato*

FISCO & MATTONE

Aree edificabili, imposte dovute anche se il Prg viene annullato

Per l'assoggettamento alle imposte locali conta non solo l'edificabilità di diritto delle aree, ma anche quella di fatto. Ici, Imu e Tasi sono dovute sul terreno edificabile anche se viene annullata la delibera comunale di approvazione del piano regolatore generale. Al di là della qualificazione urbanistica, un terreno può avere una vocazione edificatoria. Ciò si può rilevare dalla vicinanza al centro abitato, dallo sviluppo edilizio delle zone adiacenti, dall'esistenza di servizi pubblici essenziali e dalla presenza di opere di urbanizzazione primaria. Lo ha stabilito la Corte di Cassazione con la sentenza 18368/2019.

Per la Cassazione oltre all'edificabilità di diritto, conta anche quella di fatto. Il terreno che non è più urbanisticamente qualificato, precisano i giudici di legittimità, «può nondimeno avere una vocazione edificatoria che si individua attraverso la constatazione dell'esistenza di taluni fattori indice, come la vicinanza al centro abitato, lo sviluppo edilizio raggiunto delle zone adiacenti, l'esistenza di servizi pubblici essenziali, la presenza di opere di urbanizzazione

primaria, il collegamento con i centri urbani già organizzati, e l'esistenza di qualsiasi altro elemento obiettivo di incidenza sulla destinazione urbanistica». Secondo la Cassazione, dunque, l'annullamento della delibera comunale di approvazione del piano regolatore generale non ha alcuna diretta incidenza sulla edificabilità del terreno.

Va ricordato che sempre la Cassazione (ordinanza 6431/2019) ha chiarito che un'area è edificabile e soggetta al pagamento dell'Ici, dell'Imu, della Tasi e dell'imposta di registro, anche se sussiste un vincolo d'inedificabilità che interrompe il procedimento di trasformazione urbanistica. Allo stesso modo va considerata fabbricabile qualora sia previsto un vincolo paesaggistico che subordina l'edificabilità concreta dell'area al parere della Sovrintendenza ai beni culturali e ambientali. Un vincolo temporaneo, infatti, non può avere alcuna incidenza sull'assoggettamento a imposizione del terreno. I giudici di piazza Cavour hanno giudicato errata la pronuncia della commissione regionale laddove ha ritenuto sussistente un vincolo d'inedificabilità. Del resto,

se il terreno è inserito in zona edificabile, né il vincolo paesaggistico né la proroga del vincolo d'inedificabilità temporaneo può incidere sull'assoggettamento a imposizione. Le aree che risultano edificabili in base al piano regolatore, dunque, sono soggette al pagamento delle imposte locali e erariali se i vincoli di destinazione non comportano l'inedificabilità assoluta. Tuttavia, in presenza di vincoli, il contribuente è tenuto a pagare le imposte su un valore dell'immobile notevolmente ridotto. In base all'articolo 2 del decreto legislativo 504/1992, per area fabbricabile si intende quella 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. Il valore di un'area edificabile deve essere calcolato in base ai seguenti criteri: zona territoriale di ubicazione, indice di edificabilità, destinazione d'uso consentita, oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione e, infine, prezzi medi rile-

vati sul mercato di aree aventi le stesse caratteristiche. La Cassazione (ordinanza 4969/2018) ha sostenuto che i comuni hanno il potere di accertare i valori delle aree edificabili in misura superiore a quelli fissati dallo stesso ente, se questi valori risultino inferiori a quelli indicati in atti pubblici o privati di cui l'ufficio tributi sia in possesso o a conoscenza. La ratio della norma di legge che consente ai comuni di fissare dei valori predeterminati ha la finalità di ridurre il contenzioso con i contribuenti, ma non può impedire la rettifica di quelli dichiarati che non siano in linea con i valori di mercato degli immobili. La deliberazione dei valori non può avere altro effetto che quello di autorizzare il potere di accertamento. Lente si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili qualora sia stato dichiarato in misura non inferiore a quello deliberato. È evidente, però, che il valore minimo delle aree edificabili è un elemento presuntivo che deve essere riconsiderato, nel caso in cui risulti contraddetto da un valore maggiore accertato dall'ente impositore. (riproduzione riservata)

*avvocato