

MAX&Co.

Trento e Rovereto

EDILIZIA AGEVOLATA » Patto per gli inquilini Itea. «Chi sgarra perde la casa»

A PAGINA 20

TRENTINO

MaxMara

Trento e Riva del Garda

1,30 ANNO 73 (CXXXII) - N° 297

edizionale SpA - spedizione in abbonamento
tale - D.L. 353/2003 (conv. in L. 27/02/2004
5) art.1, comma 1, Cris BOLZANO

SABATO 15 DICEMBRE 2018

QUOTIDIANO FONDATAO NEL 1945

DIREZIONE REDAZIONE:

VIA SANSEVERINO 29 ■ 38122 TRENTO ■ TEL: 0461/885111

ALTO ADIGE

trento@giornaletrentino.it ■ www.giornaletrentino.it



PROVINCIA

Migranti, Fugatti non trova
il dirigente che vorrebbe

■ GIANPAOLO TESSARI A PAGINA 18



I DATI

Brusca frenata in Trentino
del mercato della casa

■ PAOLO PIFFER A PAGINA 23



COPPA DEL MONDO DI SCI

Saslong, super Innerhofer
battuto soltanto da Svindal

■ VALENTINO BECCARI ALLE PAG. 44-45

AFFARI

«Sul residenziale avevamo avvertito un certo rallentamento ma non pensavamo a questo livello», è il commento del presidente Severino Rigotti

«I giovani ormai preferiscono la libertà dello stare in affitto e sono meno propensi a comprare e fare sacrifici per una casa di proprietà»

Il mercato immobiliare trentino frena

Dal +19% dei primi 8 mesi si è passati a un +3%

VALENTINA LEONE

Che i timidi segnali di ripresa del mercato immobiliare trentino richiedessero una certa cautela era, almeno tra gli addetti ai lavori, cosa risaputa. Ma che il 19% di compravendite registrato in Trentino nei primi 8 mesi dell'anno dall'Agenzia delle entrate si trasformasse, al 31 ottobre, in un modesto +3% non sembrava essere un'evoluzione prevedibile. Lo si è visto ieri alla presentazione della Guida Casa 2018, pubblicazione a cura della Federazione Italiana Agenti d'affari (F.i.m.a.a.) del Trentino, presieduta da Carlo Inama. Il presidente Severino Rigotti aveva parlato, all'inizio del convegno, di smoderato ottimismo. Ma a gelare relatori e platea ci ha pensato, suo malgrado, Paolo Borzaga, referente dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. L'evidente discrepanza tra il dato di agosto e quello diffuso ieri è giustificata da due aspetti: da un lato, l'ente si è dotato di nuovi strumenti statistici, e quindi le diverse serie di valutazioni effettuate con metodologie differenti. Dall'altro, ha spiegato l'eri Borzaga, «negli ultimi tre mesi il trend è cambiato». «Se la compravendita c'è stata una brusca frenata», il profumo rosso, inoltre, per gli immobili commerciali. «Numeri che non fanno nemmeno statistica», ha commentato sarcasticamente Borzaga - basti pensare che quest'anno ne sono stati ven-

duti appena 17, a fronte dei 24 del 2017.

«Sul residenziale avevamo avvertito un certo rallentamento», ha poi commentato Rigotti - ma non pensavamo a questo livello». Sul commerciale la questione è presto detta: «Il mercato in generale è fermo, ma sugli affitti, ad esempio, c'è stato chi ha pensato di poter chiedere cifre assurde per locazioni in centro storico, innescando la crisi. Oggi come oggi tanti negozi chiudono anche perché non hanno più commercio, poi per tanti proprietari la legama è arrivata con la chiusura degli sportelli delle banche, che erano forse le uniche società a cui si potevano ancora proporre cauzioni assicurative», aggiunge Rigotti. «La situazione di crisi è nota, ora stiamo cercando di portare a casa la cedolare secca anche per questo tipo di locazioni, sperando in un'evoluzione positiva».

Il quadro tracciato proprio dal presidente di F.i.m.a.a. è comunque composito. «Dopo anni di discesa, avere comunque un segno positivo anche quest'anno è qualcosa. Certo, ci sono molti cambiamenti nel mercato: i giovani ormai preferiscono la libertà dello stare in affitto, e sono meno propensi a comprare e fare sacrifici per una casa di proprietà. Poi dai dati che abbiamo manca del tutto il ceto medio», spiega Rigotti - e ormai abbiamo una crescita solo per appartamenti di fascia bassa, fra i 150 e i 200.000 euro, e per quelli di fascia alta o altissima.



Da sinistra Daniele Mammari, Laura Strada, Severino Rigotti, Santino Taverna e Carlo Inama

Quella via di mezzo, che per noi era un volano, tende a ritornare. Devo anche dire che un buon traforo, per noi, è stato il lustro di 15.000 euro per l'acquisto della prima casa e altri incentivi sulle ristrutturazioni, che però hanno dato una buccata d'aria a molte imprese. C'è una piccolissima ripresa anche per i terreni edificabili, ma lo sono solo modesto e non può farci più di grandi operazio-

immobiliari». Ripresa anche per il settore delle seconde case: «C'è un miglioramento da qualche anno a questa parte. Sia nella compravendita che negli affitti, anche grazie al personale stagionale che lavora negli impianti e negli alberghi», chiosa Rigotti. Al convegno, moderato dalla giornalista Lisa Laura Strada, ha presenziato anche il presidente della Camera di Commercio Gianni Bort, che nei suoi

salotti iniziali ha lodato proprio Rigotti e la guida, giunta alla sua ventitreesima edizione, «per la grande qualità del suo lavoro». Presente anche Santino Taverna, presidente nazionale di F.i.m.a.a., che ha invece tracciato un quadro generale del lavoro dei mediatori immobiliari, invitando la categoria «a far sistema, perché spesso manca una collaborazione strutturale tra colleghi».

L'ANALISI

Bene Trento nella fascia 150/250 mila euro

Sono in crescita gli affitti

Calano le compravendite in Valgarina, mentre si registra una lieve ripresa in via di Non e in Rotaliana.

A Trento e Rovereto si registrano segnali positivi, anche se i valori dell'usato sono ancora in lieve calo. Il boom degli affitti è invece una costante in tutta la provincia. Si fa parte di un quadro dell'andamento zona per zona è stato Carlo Inama, coordinatore della Guida Casa, che ieri nel suo intervento ha segnalato diverse criticità ed evidenziato spunti di ripresa. Salvo alcune specifiche zone, il mercato residenziale sta tornando a rispondere positivamente: più sugli affitti che sulle compravendite, ma la ripresa si sta facendo sentire. A Trento viaggiano bene soprattutto gli immobili tra i 50.000 euro e i 120.000 euro, mentre a Rovereto, dove si registra un andamento positivo, galoppano soprattutto case con valori leggermente più bassi, tra i 100.000 e i 200.000 euro.

«Sul nuovo siamo abbastanza stabili, mentre per l'usato abbiamo ancora piccole svalutazioni. In alcuni casi, però, stiamo assistendo a piccoli aumenti del prezzo al 2-3%, ma è già qualcosa», spiega Inama. Il mercato delle seconde case in molte zone a vocazione turistica fa da traino. «Se consideriamo località come Riva del Garda, il Primiero, la Rendena, c'è un evidente ripresa nella compravendita», aggiunge Inama - e c'è un vero e proprio boom soprattutto nelle località lunghe, in particolare per la forte richiesta da parte del personale stagionale. I prezzi restano stabili, ma, ad esempio, nella zona di Madonna di Campiglio abbiamo visto anche degli au-



L'intervento di Gianni Bort

menti. La Valisugna, invece, procede a due velocità: per l'alta si registra un incremento delle vendite, con prezzi stabili, mentre per la bassa il mercato è più locale e la ripresa stenta ancora a manifestarsi. Scenario molto diverso per uffici, negozi e capannoni. Per i primi, soprattutto a Trento e Rovereto, il segno è negativo: «Abbiamo moltissimi uffici vuoti», spiega Inama - e soprattutto nella città della Quercia ha pesato moltissimo la dispersione di diverse sedi da parte della Provincia. Adesso quel minimo di richie-

sta che c'è per piccole metrature, con più professionisti che condividono gli spazi. Affittare grandi ambienti è complicato. Lo stesso dicasi per i negozi, dove a parte le operazioni delle grandi catene, c'è un'ulteriore decrescita sia per le compravendite che per le locazioni. Timidi segnali positivi invece per la locazione di capannoni: «In Rotaliana si sta muovendo qualcosa», e anche a Trento vediamo che una piccola ripresa c'è. Questo è un segnale positivo, sia per il mercato immobiliare ma anche per l'economia in generale.

GUIDA AL CONCERTO

Sulle note del valzer viennese

«Wiener Johann Strauss Konzert-Gala» il 26 gennaio a Trento



I K&K Philharmoniker, regolarmente ospiti del Musikverein di Vienna, il 26 gennaio si esibiranno a Trento.

Cosa c'è di meglio che lasciarsi trascinare in una serata nel mondo del valzer viennese? Sabato 26 gennaio il Centro Servizi Culturali Santa Chiara ospiterà il «Wiener Johann Strauss Konzert-Gala».

Kendlinger dirige la K&K Philharmoniker

Un concentrato di precisione mozartiana da tutto esaurito: il pubblico potrà apprezzare il concerto dei K&K Philharmoniker, che in questa data si esibiranno nella guida del popolare diciannovenne Maximilian Kendlinger.

Il giovane direttore si è già esibito in diverse sale concertistiche, come la

Gewandhaus di Lipsia, la Konzerthaus a Berlino e la hr-Sendesaal presso Francoforte. La tournée, che conta già più di un milione di spettatori, ideata dal padre di Maximilian, Mathias Georg Kendlinger, grazie alla passione tramandata di padre in figlio è oggi uno dei più grandi successi dai tempi di Johann Strauss.

A Stoccolma come a Copenaghen come a Parigi o nella Sala dotata del Musikverein di Vienna, il pubblico ha sempre riservato applausi e standing ovation per l'orchestra migliore d'Europa.

Questo concerto di carattere dal fascino viennese rimarrà indelebilemente scolpito nei cuori di coloro

che avranno l'opportunità di aggiudicarsi i biglietti.

Sul bel Danubio blu

Oltre alle più famose melodie di Strauss, come «Sul bel Danubio blu» e il «Kaiserwalzer», il programma prevede evergreen e rarità scritte con cura.

Naturalmente non mancherà anche il famosissimo brano della «Marcia di Radetzky», di Johann Strauss padre. Cosa desiderate di più?

BIGLIETTI

I biglietti sono in vendita presso i punti vendita Ticket One, www.ticketone.it
0473 270256

GUIDA CASA IL RAPPORTO

Immobili, il mercato frena «Pesa l'incertezza politica»

Rigotti (Fimaa): ma dopo dieci anni vediamo uno spiraglio di ripresa

di T. Di Giannantonio

50

Per cento

La diminuzione del valore dell'usato rispetto al periodo pre-crisi

TRENTO Il mercato immobiliare frena bruscamente dopo l'inattesa accelerazione che aveva avuto nei primi otto mesi dell'anno. Secondo quanto riportato dall'Osservatorio dell'Agenzia delle entrate, la crescita del mercato degli immobili residenziali nei primi dieci mesi del 2018 si è arrestata infatti al 3%. Un dato positivo ma decisamente sotto le aspettative rispetto al trend che si era registrato fino ad agosto (3.623 atti, quasi il 18% in più rispetto ai 3.071 dello stesso periodo del 2017).

«Complice di questa battuta d'arresto è stata quasi sicuramente l'incertezza politica a livello nazionale. Si ha infatti lo stesso sentimento anche per il mercato immobiliare nel resto del Paese» spiega Severino Rigotti, presidente della Federazione Italiana mediatori agenti d'affari (Fimaa). «Nonostante ciò — continua Rigotti — possiamo dire che dopo dieci anni non dico che rivediamo la luce, ma almeno che c'è uno spiraglio di ripresa stabile». Inoltre, i nuovi dati in riferimento a gennaio-ottobre 2018 sono stati calcolati



Presidente Severino Rigotti è alla guida della Fimaa, la Federazione Italiana mediatori agenti d'affari ieri a Ravenna la presentazione della «Guida Casa» (Rens)

con un sistema più preciso rispetto a quello utilizzato lo scorso anno per lo stesso periodo. L'Osservatorio del mercato immobiliare si è dotato infatti di un nuovo e più efficace strumento per la conservazione, la selezione e l'elaborazione dei dati (il software Spas Modeler), oltre ad aver disposto di una qualità superiore degli atti ricevuti dal notaio. «Per questo motivo sono dati da prendere con le pinze — spiega il referente provinciale dell'Osservatorio Paolo Borzaga —. In ogni caso, il mercato rimane sempre positivo e assistiamo ad una stabilizzazione dei prezzi». Insomma, nonostante il rallentamento di settembre e ottobre, il mercato immobiliare riprende a crescere con continuità come non faceva dagli anni precedenti alla crisi.

Traino del mercato sono sicuramente gli immobili nelle zone turistiche del Trentino. Si chiude infatti l'anno con un buon segno positivo, soprattutto nella compravendita delle seconde case. La media dei valori degli immobili oscilla tra gli 80.000 e i 150.000 euro. A ciò si aggiunge l'incidenza degli affitti delle case vacanze e, in misura

maggiore, la locazione ai lavoratori stagionali. Altra molla sono i terreni edificabili, tornati ad essere oggetto di desiderio degli imprenditori. Nonostante comunque il valore a metro cubo edificabile sia sceso di molto rispetto agli anni precedenti al 2007-2008: da 600-700 a 200-300 euro. Scende invece il valore dell'usato (alloggi di tipo civile con finiture di media qualità usati con un massimo di 15 anni), circa il 50% in meno rispetto al periodo pre crisi. Così come si riduce il numero dei locali affittati ai commercianti, soltanto 17 nel 2018 rispetto al 24 del 2017. Si riscontra un leggero aumento soltanto in centro storico a Trento, ma dovuto principalmente al dominio dei grandi marchi del franchising. «Negli anni precedenti si è mantenuto un canone d'affitto mensile fisso ai valori pre crisi, circa 5.000 euro. Abbiamo

fatto continue richieste di riduzione del canone — osserva Severino Rigotti — ma non si riesce a cambiare la mentalità dei proprietari». Per quanto riguarda il mercato degli immobili residenziali — è stata presentata ieri la «Guida casa 2019» — si assiste ad una stabilizzazione dei prezzi, con un leggero aumento del 2-3% in alcune zone del Trentino. Il prezzo degli immobili nella zona di Trento e dintorni è compreso mediamente tra i 150.000 e i 250.000 euro, rispetto ai 100-200.000 euro nelle altre zone. Le case residenziali rappresentano inoltre il 90% della compravendita degli immobili. Per i capannoni industriali soltanto una leggera crescita dopo lunghi anni di crisi.

Il report gennaio-ottobre 2018 rivela infine il mancato apporto del ceto medio, la classe sociale che dal dopoguerra fino alla crisi del 2007-2008 ha costituito il volano totale del mercato immobiliare. Si passa infatti dall'acquisto della prima casa ad un valore di 150-200.000 euro a quello di immobili residenziali con un prezzo nettamente più alto.

L'andamento

Sul fronte residenziale si è assistito a una stabilizzazione dei prezzi

17

Locali

Sono quelli affittati ai commercianti nel corso del 2018: un numero in calo