

Vacanze & Weekend



Vigneti. Le colline intorno a Gavi (Al) sono spesso coltivate a vigneto per la produzione del "re" dei bianchi del Piemonte, il Gavi appunto. Tra le indicazioni di produzione le più importanti riguardano il vitigno, che deve essere al 100% cortese, e la resa massima di 95 quintali per ettaro (Majrani/Grazia Neri)

Alessandrino a buon prezzo

SNODO CRUCIALE A Serravalle i lavoratori fissi cercano casa

Perché un outlet proprio a Serravalle Scrivia? La piccola città in provincia di Alessandria dista una cinquantina di minuti da Milano, 40 da Genova e 60 da Torino. La posizione è quindi strategica: il paese è posto al centro del triangolo industriale Genova-Milano-Torino. E attraversata dalla Milano-Genova, che proprio a Serravalle ha un'uscita, ma è facilmente raggiungibile con la Torino-Piacenza (che all'altezza di Tortona permette di inserirsi sulla Milano-Genova, per poi uscire nel piccolo paese).

A Serravalle Scrivia è nato il primo designer outlet italiano, uno dei più grandi d'Europa. Nei suoi 35mila metri quadrati di superficie sono presenti 180 negozi (nelle foto due scorci della piazza), un parcheggio per tremila automobili, un campo giochi per bambini, bar e locali di ristorazione. Una prima parte dell'outlet è stato aperto al pubblico nel settembre 2000. Il punto del centro commerciale è stato quello di concepire un nuovo modo di pensare all'acquisto (filosofia fatta propria da tutti i grandi shopping center non solo italiani): non soltanto compere, ma anche relax, comodità, intrattenimento. Il tutto associato alla possibilità di acquistare prodotti griffati e scontati in un'ottica di alta qualità e convenienza.

di Pierpaolo Molinengo

Sopra Tortona le abitazioni valgono 650 euro al mq, le villette 1.050

Una delle sue più importanti caratteristiche è quella di essere equidistante dalle tre città del triangolo industriale: Alessandria sembra essere una città che gode di un proprio universo e di una propria dimensione, distesa nella pace e nella quiete delle colline di Tortona. La quale inizia ad acquisire, nel tempo, il buon nome di luogo di villeggiatura, dove trascorrere le vacanze lontano dal rumore in un ambiente caratterizzato dal verde e dalla campagna. Un posto ideale, anche perché gode di un'ottima posizione geografica, a cui si è aggiunta la comodità dei collegamenti (l'autostrada Torino-Piacenza e la Milano-Genova).

Lontana dal jet set del turismo, e dalle grandi mete dei vip, la zona di Tortona, di Serravalle Scrivia e di Acqui Terme, è comunque composta da mete che attirano sia turisti (come Tortona e Acqui Terme) sia lavoratori, magari anche stranieri, come a Serravalle Scrivia. Tortona grazie alle sue dolci colline, Acqui Terme per le sue terme mentre Serravalle per la presenza dell'importante centro commerciale.

La prima di queste cittadine è diventata famosa per le sue colline, anche se «per il momento» spiega Franco Repetto, presidente Fiap della provincia di Alessandria — i vip non sono ancora arrivati, ma si iniziano a vedere i primi movimenti. Sembra, infatti, che il cantante Ron si sia interessato alle nostre colline, anche se non mi sembra che la sua ricerca, al momento, si sia conclusa con un acquisto. Tortona e le sue colline

affitti si può spendere fino a tre-quattro euro al metro quadrato al mese. Le abitazioni, sempre nella collina di Tortona, hanno un affitto medio di circa due-tre euro al metro quadrato. Anche ad Acqui Terme vi è un mercato legato propriamente al turismo, con prezzi e prontari preparati per i visitatori. In questo caso gli affitti per un locale collocato in una posizione centrale, con 4-5 posti letto, si possono aggirare intorno ai 1.500 euro al mese a giugno e settembre; ai 2.000-2.500 euro al mese ad agosto. Passando alla zona di Serravalle «certamente l'outlet ha portato molto interesse da parte dei compratori — spiega Franco Repetto —. Vi è stato soprattutto un riflesso legato alla pubblicità del centro commerciale, che ha fatto conoscere la zona, e ha portato a tenere fermo l'interesse delle persone su Serravalle. Dell'ondata pubblicitaria non hanno risentito positivamente anche le colline di Tortona, dove c'è una spiccata vocazione turistica: chi cerca un luogo dove riposarsi, preferendo una meta alternativa rispetto alla montagna o al mare, ritenuti spesso caotici, sovente sceglie queste colline».

LA VALLE DELLO SCRIVIA

Il mercato è ripartito grazie all'outlet

Nel settembre 2000 è stato inaugurato l'outlet di Serravalle Scrivia realizzato da McArthur Glen: una superficie di 35mila metri quadrati, che ha cambiato radicalmente il volto di una zona dove prima c'era solo e soltanto campagna. «L'arrivo dell'outlet a Serravalle Scrivia — spiega Guido Lodigiani, responsabile dell'ufficio studi Tecnocasa — ha portato a un moderato movimento del mercato immobiliare della zona. Alcuni immobili intorno alla struttura commerciale, rimasti invenduti da tempo, sono stati acquistati da coloro che lavorano stabilmente presso l'outlet. Proprio di fronte alla struttura commerciale sono attualmente in costruzione alcune soluzioni

indipendenti, alcune villette a schiera e dei piccoli condomini con tagli che vanno dal bilocale al quadrilocale. Il costo del nuovo è di 1.500 euro al metro quadrato». A Serravalle Scrivia il mercato immobiliare è decisamente eterogeneo: ci sono aree, quali via Martiri della Benedica, con condomini anni 70 a prezzi intorno a 500 euro al metro quadrato. Nel centro storico si sta procedendo all'abbattimento di soluzioni ormai in disuso per costruire nuove unità.

Più elevate le quotazioni nell'area che si sviluppa intorno al campo sportivo e a Cà del Sole, dove si possono trovare soprattutto piccole palazzine di quattro-cinque piani, villette a schiera e villette costruite negli anni 80. Il costo dell'usato è di 1.000-1.100 euro al metro quadrato. È possibile quindi affermare che l'impatto del nuovo outlet sul mercato abitativo è stato moderatamente positivo, denotando una crescita della richiesta dell'abitativo e uno sviluppo in generale del settore. Gli affitti, comunque, in genere sono abbastanza stabili. Ad esempio «il mercato delle locazioni di Serravalle — spiega Lodigiani — non sembra aver risentito dell'apertura dell'outlet, a differenza di Novi Ligure, dove invece molti pendolari hanno cercato un'abitazione in locazione. Un bilocale si affitta a 300 euro al mese, un trilocale a 350 euro al mese». «Il mercato residenziale degli affitti — concludono dal Centro studi Toscano — è stato spinto proprio dall'aumento dei posti di lavoro e dal passaggio di tanti visitatori, soprattutto stranieri, che quotidianamente transitano attraverso questo polo commerciale». Pp.M.

Le quotazioni

Table with columns for location, type of housing (Usato, Nuovo), and rental rates (Affitti Bilocali, Trilocali). Locations include Alessandria, Acqui Terme, Novi Ligure, Tortona città, Tortona collina, and Serravalle Scrivia.

* abitazioni usate; ** villini usati. Nota: le case vacanze ad Acqui Terme costano in media 1.000 euro a giugno, 1.500 luglio e 2.000 ad agosto. Fonte: Ufficio studi Tecnocasa, Osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio, Osservatorio Fiap e agenzie locali

A CHI RIVOLGERSI. Alcune agenzie immobiliari della zona di Alessandria. Nuova Marengo Immobiliare, Alessandria, nuovamarengo@bigspa.it, www.bigspa.it. Repetto Intermediazione immobiliare, Alessandria, repetto@bigspa.it, www.bigspa.it. Studio Alfa Di Zanetti & Sciutto Snc, Tortona, tel: 0131-866346, alfaimmobiliare@libero.it. Società Fraschetta Sas Di Corte Fabrizio & C., Tortona, tel: 0131-815088. Tecnocasa www.tecnocasa.it. Novi Ligure, tel. 0143-741795. Alessandria, tel. 0131-261971

IL CAPOLUOGO

Spicca Pista Vecchia

Il mercato immobiliare di Alessandria — ci spiegano dal Centro studi Toscano — è caratterizzato da un andamento a "spot" e da un equilibrio piuttosto instabile, pur essendo un mercato dinamico ed estremamente interessante. Ad Alessandria città «merita particolare attenzione — continuano dal Centro studi Toscano — il quartiere Pista Vecchia, ambita ed elegante zona del centro città, ricca di bei palazzi ed eleganti vie. L'usato residenziale in questa zona ha prezzi che si attestano tra 1.300 e 1.500 euro al metro quadrato. Questo quartiere ha la caratteristica di essere invariato rispetto a un po' di anni fa. Infatti non ha subito interventi di ristrutturazione o interventi stilistici. Al contrario la zona Cristo,

quartiere distaccato del centro città, è stata riqualificata attraverso vari interventi di ristrutturazione, atti a creare servizi e infrastruttura con il fine di migliorare il quartiere. Questa zona, infatti, conta un terzo degli abitanti di Alessandria ed i prezzi delle abitazioni in buono stato si attestano tra 1.000 e 1.200 euro al metro quadrato». Novi Ligure dista invece una trentina di chilometri da Alessandria. Il suo mercato immobiliare è determinato dall'importante zona industriale, dove hanno sede alcune aziende dolciarie internazionali, e dalla vicinanza dell'outlet di Serravalle Scrivia. I prezzi per l'usato vanno dai 930 ai 1.140 euro al metro quadrato mentre il nuovo è intorno ai 1.150-1.700 euro al metro quadrato. Pp.M.

GIRO Trovando. Mete esotiche. A Barbados fuori stagione. Per una bella vacanza fuori stagione il suggerimento potrebbe essere l'isola di Barbados dove il tempo è bello tutto l'anno. Il sito www.tropicalvillas.com propone una serie di ville ai Caraibi a partire da 55 euro circa a testa al giorno. La villa Al Hembra, tre o cinque camere a seconda della necessità, si può affittare fino al 15 dicembre prossimo (bassa stagione) per 3.150 euro a settimana. La villa Laguna, costruita sulla spiaggia, ha tre camere, tre bagni, piscina oltre ai servizi di cuoca e cameriera tutti i giorni. Il costo per il periodo di Natale e Capodanno è di 9.800 euro per sette notti (la prenotazione prevede minimo due settimane) mentre per la bassa stagione è di 3.800. Costruita sulla spiaggia e con piscina è anche villa Oyster Bay (nella foto) che può ospitare fino a sette persone e costa 6.300 euro a settimana. Sull'Appennino. Appartamenti garantiti. Sweet Home, dolce casa. Si chiama così l'associazione nata per rilanciare il mercato degli appartamenti turistici sull'Appennino modenese, costituita grazie alla collaborazione tra l'assessorato al Turismo della Provincia di Modena e le associazioni degli agenti immobiliari, dei proprietari, quelli di categoria e il Consorzio Valli del Cimone (nella foto una vista della vetta del Monte Cimone). L'iniziativa ha trovato l'adesione delle agenzie immobiliari che praticano la locazione. Già sono stati messi a disposizione un centinaio di appartamenti che, per potersi fregiare del marchio Sweet Home, garantiranno la qualità del servizio offerto. Laghi. Iseo, dimore a 2.500 €/mq. Iseo è la località dell'omonimo lago dove le case costano di più. Per un appartamento nuovo o ristrutturato — sostiene l'Osservatorio immobiliare della Federazione italiana agenti immobiliari (Fiap) del 2004 (I semestre) — il valore va dai 1.800 ai 2.500 euro al metro quadrato. Seguono Sale Marasino (1.400-1.950 €/mq), Sulzano (1.100-1.500 €/mq), Marone (1.100-1.540 €/mq) e Pisogne (950-1.300 €/mq), località posta sulla punta nord del lago e in prossimità dell'inizio della Val Camonica. Per l'usato i prezzi scendono in media di 300-400 €/mq per cui si va dai 1.500-1.800 €/mq di Iseo ai 600-900 euro di Pisogne.

IMMOBILI & FISCO

Mutui, guida all'aumento dell'imposta

di Angelo Busani

Con la legge 191/2004, che ha convertito il decreto legge 168/2004, è stata aumentata dallo 0,25 al 2% l'imposta (la cosiddetta imposta sostitutiva, perché prelevata in luogo di ogni altro tributo) che occorre pagare quando si stipula un mutuo: l'aumento riguarda tuttavia solo i mutui stipulati per finanziare l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di edifici abitativi che non siano considerabili come prime case. In altri termini, l'imposta sostitutiva aumenta solamente nel caso del mutuo che si riferisca all'acquisto, alla costruzione o alla ristrutturazione di una abitazione il cui proprietario non si trovi nelle condizioni al cui ricorrere si applica il trattamento fiscale previsto per l'acquisto della prima casa. Tali condizioni consistono: 1) nella non possidenza (il rapporto giuridico derivante dal possesso di un bene, ndr) da parte dell'acquirente di altre case nello stesso Comune; 2) nella non possidenza da parte del medesimo soggetto di altre case acquistate con agevolazioni nell'intero territorio nazionale; 3) nella residenza dell'acquirente stesso nel Comune ove è ubicata la casa acquistata (oppure dallo svolgimento in quel Comune della sua attività lavorativa). Non subisce pertanto l'aumento dell'imposta sostitutiva il mutuo finalizzato all'acquisto della

L'innalzamento dallo 0,25 al 2% scatta se si compra, costruisce o ristruttura una seconda casa

IN SINTESI

Le tasse sui prestiti bancari

L'imposta sostitutiva corre su un doppio binario. I finanziamenti bancari a medio-lungo termine scontano infatti a titolo di imposta sostitutiva: a) aliquota del 2% ove siano contratti per finanziare iniziative del mutuatario per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di edifici abitativi il cui proprietario non sia nelle condizioni prescritte dalla legge per avvalersi delle agevolazioni prima casa; b) aliquota dello 0,25% in ogni altro caso. Sono quindi estranei all'aumento dell'imposta sostitutiva e rimangono tassati con l'aliquota dello 0,25%: a) i finanziamenti per l'esercizio di un'attività di impresa o professionale; b) i mutui (anche se garantiti da ipoteca su un'abitazione, che non sia la prima casa del mutuatario) che non siano finalizzati ad acquistare, costruire o ristrutturare la seconda casa.

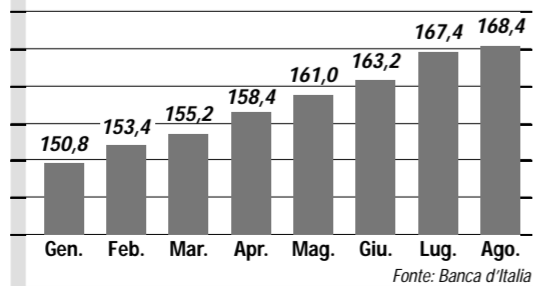
prima casa, anche se sia concessa in ipoteca (dal mutuatario o da un terzo datore d'ipoteca) un'altra abitazione. Sono pure estranei all'aumento: a) i finanziamenti (abbiano o meno attinenza con iniziative immobiliari, abitative o non) contratti nell'esercizio di un'attività di impresa

o di un'attività professionale; b) i mutui (anche se garantiti da ipoteca su un'abitazione, che non sia la prima casa del mutuatario) che non siano chiaramente finalizzati ad acquistare, costruire o ristrutturare la seconda casa.

Bisogna poi fare attenzione a non fare confusione tra i mutui per i quali non si applica l'aumento dell'imposta sostitutiva e i cosiddetti mutui prima casa. Con questa espressione "atecnica", si allude in effetti al contratto di mutuo stipulato per finanziare l'acquisto dell'abitazione principale e cioè l'abitazione nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente» (articolo 15, comma 1, lettera b del Testo unico delle imposte sui redditi). In tal caso gli interessi passivi che il mutuo produce (ma non oltre la soglia di euro 3.615,20) sono detraibili dall'Irpef lorda del mutuatario nella misura del 19%.

Così nel 2004

Andamento dei mutui oltre i 5 anni di durata per l'acquisto di case (miliardi di euro)



Nonostante l'aumento dell'imposta sostitutiva, continua a crescere il valore dei mutui. Secondo le rilevazioni della Banca d'Italia, ad agosto l'ammontare complessivo dei mutui stipulati per cinque anni per l'acquisto di una casa sono saliti a 168,4 miliardi di euro dai 167,4 del mese precedente. Dall'inizio dell'anno — quando il totale era pari a 150,8 miliardi — si registra un aumento dell'11,6% mentre rispetto a un anno fa (nell'agosto 2003 l'ammontare era di 140,5 miliardi) l'incremento è stato del 19,7 per cento. Fonte: Banca d'Italia

L'ESCAMOTAGE

Se il prestito va tutto in Bot

Anche se è vero che i mutui non finalizzati ad acquistare, costruire o ristrutturare la seconda casa restano estranei all'aumento dell'imposta sostitutiva, vi è da notare che il contratto di mutuo difficilmente reca previsioni in ordine alla sua finalizzazione e che non è sempre facile dimostrare che una data erogazione è servita per finanziare una certa operazione. Si pensi al caso dell'impiego del ricavato di un mutuo in un investimento in titoli di Stato, che man mano vengano disinvestiti per pagare le fatture dell'impresa che ristruttura la seconda casa del mutuatario. Se anche quest'ultima sia data in ipoteca, si ha un'erogazione di un mutuo finalizzato in prima battuta a finanziare appunto l'acquisto di strumenti finanziari e solo in via posteriore destinato a pagare i lavori di recupero della seconda casa e l'applicazione a questo finanziamento dell'aliquota superiore appare in questo caso difficile.