



Il Grand Hotel. Famoso per essere stato immortalato in molti film di Federico Fellini, il Grand Hotel di Rimini è stato inaugurato nel 1908

Emilia-Romagna. Progetti all'avanguardia ripropongono la città come centro fieristico e non solo vacanziero

# L'architettura rilancia Rimini

## Stasi invece nel mercato residenziale con tempi più lunghi per le vendite

Madela Canepa

Il "New York Times" ha inserito Rimini nell'elenco delle cento mete da non perdere nel corso del 2008, unico luogo italiano insieme alla Toscana. Il quotidiano Usa ha captato i segnali di rinnovamento che la cittadina della costa romagnola sta lanciando.

La cittadina, nella quale confluisce quasi il 50% della frequentazione vacanziera di tutta la provincia, sta infatti sviluppando una personalità che rivendica una forte vocazione alle attività del terziario, grazie alla presenza di strutture congressuali e di un polo fieristico in grado di macinare circa 40 manifestazioni all'anno.

Una nuova immagine più giovane e meno familiare risulta anche da operazioni urbanistiche e immobiliari pubbliche e private: l'inaugurazione nel 2006 dell'hotel duoMo, interamente rifatto da Ron Arad, è un segno che si allinea ad altri, come la realizzazione del polo del benessere o del Palacongressi più grande d'Europa.

Dal punto di vista residenziale, quello di Rimini è un mercato che sino a fine 2007 ha tenuto, come dimostrano i dati di Scenari Immobiliari, avendo chiuso l'anno con un fatturato del 5% in più rispetto all'anno precedente e con un aumento del 4,8% dei metri quadri compravenduti. E che nella prima parte del 2008 ha registrato una flessione del 7-8% secondo la stima di Giuseppe Bigiarini, titolare del gruppo omonimo, ex presidente provinciale e regionale Fiaip. «Lo stop del merca-

to nazionale si sente - dice - soprattutto nei tempi di vendita più lunghi. Quello che bisogna fare per non fermare il mercato è riallineare i prezzi».

Ciò detto, gli operatori vedono come un buon segnale il fatto che Pirelli Re stia aprendo nuove sedi in città e nei dintorni.

A Rimini il mercato delle seconde case non è mai stato rilevante sul totale dei movimenti essendo questa cittadina un mercato d'investimento per i suoi abitanti e non solo, oltre a un polo universitario che richiama studenti e docenti da tutto il Paese. «In città e nelle frazioni più vicine - dice Gabriele Boschi, titolare di La Casa Immobiliare - le quotazioni del metro quadrato oscillano tra i 3mila e i 6mila euro, a seconda della zona e del proget-

### I QUARTIERI

Una delle zone più care è quella del porto. Grazie alle attività nautiche San Giuliano a mare sale a 4.500-5.500 euro al metro

to, con picchi in positivo e in negativo». Nella zona sud, ad esempio, nei quartieri di Rivazzurra e Miramare dove c'è abbondanza di offerta, si trovano anche sotto i 3mila euro. Al contrario, le abitazioni del centro residenziale, commerciale e direzionale La Prua, in fase di ultimazione di fronte alla nuova Darsena, e dal quale ci si aspetta un elevato contributo all'immagine della marina riminese,

hanno avuto quotazioni di 6.500 euro. «Ci sono quartieri residenziali nell'arco di 1,2 km dal centro e vicini al mare, come Marebello - spiega Giuseppe Bigiarini - sui quali è interessante investire a 2.800-3.000 euro al mq perché destinati a un aumento. È già successo con il quartiere della vecchia Fiera dove il mq si è rivalutato sino a sei volte nel corso di 20 anni». Anche San Giuliano a Mare, frazione un tempo popolare, dicono, si è avvantaggiata della presenza della marina nuova: «Qui oggi il nuovo costa 4.500-5.500 al mq - precisa dall'agenzia la Luna - E per l'usato la richiesta non è molto più bassa». Con il centro storico e marina centro - cioè la parte dell'area litoranea nella quale si trovano il Grand Hotel e gli alberghi più eleganti di Rimini - la zona del porto ricca di locali e d'estate molto frequentata è fra le più costose di Rimini, anche a quanto risulta dai dati di Scenari Immobiliari. Ma i picchi delle quotazioni del mattone stanno spingendo molti dalla città verso l'interno: a 7-8 km dal centro, se non è di pregio, il nuovo è quotato intorno a 2mila euro o poco di più.

Non brilla, sostengono gli operatori, il fronte delle locazioni, i tempi di permanenza si riducono sempre di più e i budget anche. A chi ancora ha esigenze e budget degni di un'intera stagione servono circa 1.800 euro per un bicolore con quattro posti letto nel mese giugno, 2.200 a luglio e 2.500 ad agosto. Mentre 5-6.000 euro è la richiesta per l'intera stagione.

La nuova struttura, la più grande d'Europa nel suo genere, richiederà un investimento di circa 10 milioni di euro compreso il valore dell'area, e sarà affiancata da un Auditorium per la musica e da alcune unità direzionali. La progettazione è stata affidata a una delle maggiori firme dell'architettura contemporanea mondiale, l'architetto Volkwin Marg dello Studio Gmp di Amburgo, già autore del progetto del nuovo quartiere Fieristico. La realizzazione della grande conchiglia di vetro che conterà il Palacongressi, non è tuttavia l'unica in corso.

### Fiore all'occhiello

## Ecco il Palacongressi da 110 milioni di euro



Novità. Atteso il Palacongressi nel quartiere della vecchia Fiera.

Tra gli immobilizaristi non tutti sono convinti che la presenza di un Palacongressi sarà veramente un bene per la parte residenziale del quartiere della vecchia Fiera. Le iniziative che vi si svolgeranno toglieranno sicuramente tranquillità alla zona. Ma tutti sono concordi nel sostenere che l'operazione urbanistica darà un contributo determinante al nuovo skyline della cittadina.

«Nella zona sud della città - spiega Alessandro Berardi, ingegnere edile, attivo a Rimini e dintorni - si stanno operando il recupero e la riqualificazione urbanistica-edilizia della fascia turistico-ediizia della fascia turistico-ediizia che comprende il complesso del Talassoterapico della ex colonia Novarese e delle relative aree di pertinenza». Il progetto prevede che la ex

### Le compravendite

Costo medio delle compravendite in euro al mq nella città di Rimini

Zona	Min/Max
Centro storico	4.800-6.500
Marina centro	5.300-7.000
S. Giuliano a Mare	4.000-5.000
Bellariva	3.600-4.600
Rivazzurra	3.500-4.500
Rivabella-Torre Pedrera	3.250-4.250
Periferia Sud	2.150-3.100

Fonte: secondo rapporto sul mercato immobiliare di Rimini e provincia, Scenari Immobiliari-Ance

### LE AGENZIE

- Immobiliare Bigiarini**  
Via Flaminia 171, Rimini; tel. 0541309240; fax 0541392838 www.bigiarini.com
- Progetto Casa**  
Via XX Settembre 88, Rimini; tel. 0541787060
- Luna Immobiliare**  
Via Ortigara 37/G, Rimini; tel. 054129249; fax 0541437553
- La Casa Immobiliare**  
Via Coletti 74, Rimini; tel. 054121583; fax 0541709331 lacasaim@hotmail.com
- Albertini Immobiliare**  
Lungomare Tintori 41, Rimini; tel. 054152232; www.albertinirimini.it



### STATI UNITI

## Domenico Dolce fa rotta su Manhattan



Vip. Lo stilista Domenico Dolce

Secondo quanto riporta il New York Post online, Domenico Dolce, la metà del marchio della moda Dolce & Gabbana, avrebbe acquistato un'abitazione a Manhattan. Gli italiani che acquistano oggi però cercano soluzioni innovative in zone emergenti e non solo a ridosso di Central Park. Secondo le voci, infatti, lo stilista avrebbe scelto un appartamento nella zona della 14th Avenue. La spesa per l'acquisto è stata di 17,5 milioni di dollari. L'abitazione è di 380 metri quadrati circa e ha due terrazze che insieme superano i 170 metri quadrati. Caratteristica innovativa dell'edificio è l'ascensore per portare le auto nell'area di parcheggio adiacente ai 14 appartamenti dello stabile. Lo stilista, sottolinea il New York Post, non conferma la notizia.

### ITALIA/1

## Artisti in strada a Pennabilli



La rocca. Il paesino di Pennabilli

Con oltre 60 differenti compagnie internazionali di artisti di strada, che arriveranno nel Montefeltro da ogni continente, Artisti in Piazza si ripropone a partire dal 29 maggio fino al 2 giugno 2008. Più di cento spettacoli differenti ogni giorno. Le performance degli artisti saranno tutte rigorosamente "on the road". Per ulteriori informazioni: www.artistinipiazza.com. Funamboli, mille giocolieri, fuoco, luci, musiche, mimi, artisti di ogni bottega e di ogni colore. Un'esperienza anche per i bambini: anzi soprattutto loro, avranno i loro eroi e i loro folletti.

### ITALIA/2

## Tre weekend nell'oltrepò pavese

Tre weekend di buon umore, di buone letture, di buon vino in Oltrepò con il Festival "Alla Salute!". Dopo il successo della prima edizione a Broni, tre sono i Comuni che ospitano la manifestazione, Casteggio, Stradella e Broni, nei fine settimana dal 6 al 22 giugno. Tra i protagonisti il vino, anche attraverso la mostra "Architettura e vino" in collaborazione con Electaarchitettura. Anche lo sport avrà un ruolo importante. Tra l'altro Rino Tommasi, Bruno Pizzul e Lea Pericoli inaugurano la mostra "Lo sport e la dolce vita", fotografie inedite dell'archivio di Giuseppe Palmas, scattate tra il 1950 e il 1965 ai campioni dello sport dell'epoca.

### ONLINE

## APPROFONDIMENTI E CURIOSITÀ

Analisi, approfondimenti, inchieste e notizie sul mondo immobiliare e sul tema della casa sul sito del Sole-24 Ore, che spazia dagli adempimenti fiscali alle novità in architettura, dalle dimore dei famosi alle news.

www.ilssole24ore.com

### FILO DIRETTO CON I LETTORI

A CURA DELL'Esperto risponde

## Quando decadono le agevolazioni

Un soggetto acquista la prima casa in un Comune in cui non ha la residenza. Se, entro il termine dei 18 mesi per il trasferimento della residenza, il soggetto rivende l'immobile ma entro un anno ne acquista un altro in un terzo Comune come abitazione principale, si verifica la decadenza delle agevolazioni prima casa sul primo acquisto? Se sì, il soggetto può usufruire del credito d'imposta all'acquisto dell'ultimo immobile?

Marco Guiccia  
San Felice sul Panaro (MO)

La disciplina delle agevolazioni fiscali per l'acquisto a titolo oneroso della prima casa è contenuta nell'articolo 1, (nota II) bis, della Tariffa, parte prima, allegata al Dpr 26 aprile 1986 n. 131. Il contribuente può evitare di decadere dai benefici fiscali qualora «entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale». Nel caso del lettore, se si ragiona in termini rigorosi, dato che non si è verificata una delle condizioni richieste dalla legge, si deve concludere a favore della decadenza dai benefici fiscali e relativa impossibilità di avvalersi, in sede di riacquisto, del credito d'imposta di cui all'articolo 7 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448. Sembra, tuttavia, deporre a favore di una interpretazione più elastica il Consiglio nazionale del notariato (cf. Commissione Studi Tributari, Studio n. 30/2005/T del 18 marzo 2005, paragrafo 310). Il contribuente, non essendo scaduti i 18 mesi per il cambio di residenza, potrebbe trasferire la residenza e poi vendere l'immobile per acquistarne un altro entro un anno, con il relativo trasferimento di residenza. Il Cnn ritiene che nell'ipotesi contemplata non si verifichi la decadenza.

Angelo Busani e Eloisa Luini

## La tassazione di una casa estera

Posseggo un alloggio in Svizzera che uso per vacanze. Il fisco svizzero calcola le tasse su un imobile di 6.500 franchi annui, presupponendo un reddito da affitto, nel mio caso inesistente. L'imobile viene tassato con un'aliquota complessiva inferiore al 30%. Nella denuncia dei redditi italiani lo stesso imobile è tassato in misura più elevata (43%), rendendo necessario un esborso aggiuntivo. È corretto, in particolare in armonia con la norma generale che, mi pare, preveda non possano essere applicate in Italia imposte eccedenti quelle dello Stato estero in cui si trova l'immobile.

Ernesto Viarengo - Asti

Purtroppo per il lettore, si deve confermare la correttezza della procedura descritta nel testo del quesito. Infatti, la disposizione prevista dalla normativa fiscale italiana in tema di immobili detenuti all'estero (articolo 70 del Tuir), prevede l'utilizzo dello stesso imobile utilizzato dal sistema fiscale estero, ma non anche l'applicazione dello stesso livello di tassazione. Pertanto, qualora l'aliquota marginale del contribuente italiano sia più elevata rispetto a quella applicata all'estero, è legittimo che si verifichi un'integrazione del prelievo complessivo in Italia. Infatti, anche in base alla convenzione contro le doppie imposizioni in vigore tra Italia e Svizzera, l'immobile è tassabile sia nello Stato in cui è situato sia nello Stato di residenza del proprietario.

Fabrizio Cancelliere



UN INDIRIZZO E-MAIL PER I VOSTRI QUESITI

È possibile inviare i quesiti a casaeacase@ilssole24ore.com.

### Le aste

## Il quadrilocale parte da 200mila euro

Numerose le aste in zona. Un appartamento di 61 mq - cucina, camera, soggiorno, bagno e balcone - sarà venduto il 12 giugno con prezzo base di 150mila euro (rialzi 3mila), presso il Tribunale di Rimini, come tutte le altre date sotto citate. L'appartamento è in via Lisbona 15, a Rimini.



Montegrolfo. Uno scorcio

Si trova in località Miramare, via Ezio Bevilacqua 1, un appartamento che sarà messo all'asta il 26 giugno. È composto da cucina, camera, bagno, al terzo piano, ed è dotato di un piccolo locale deposito al piano seminterrato. Prezzo base: 3mila euro con rialzi minimi da mille. Lo stesso giorno sarà possibile acquisire un altro appartamento, allo stesso indirizzo. Al terzo piano, si articola in cucina-soggiorno, camera e bagno più il locale deposito nel seminterrato. Il prezzo base è 5mila euro con rialzi da 2mila. Un appartamento di 152 me-

tri quadrati distribuito su due piani sarà messo all'asta il 30 giugno al prezzo base di 200mila euro e rialzi di 5mila. Collocato nella frazione Viserba, è composto da soggiorno-pran-

zucina, bagno, centrale termica al primo piano e da tre camere, disimpegno, bagno con ripostiglio al primo, e ha garage e ripostiglio, su un terreno di 210 mq circa.

Sarà possibile aggiudicarsi una porzione di casa bifamiliare in località Santa Giustina, il 3 luglio. La proprietà è composta da ingresso, soggiorno, due camere, bagno-doccia, tinello, cucinotto, balcone, vano scala al piano rialzato, vano scale al piano terra e balcone comune all'unità immobiliare posta al piano terra; autorimessa in corpo staccato; proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni. Si parte da 170mila euro con rialzi di 5mila euro.

Sempre il 3 luglio è in programma anche l'udienza per la cessione di un appartamento che si trova in piazzale Bornaocini 6/Q. Il prezzo base per il bene - articolato in 3,5 vani: ingresso, soggiorno, angolo cottura, camera matrimoniale, bagno con doccia, ripostiglio, disimpegno e balcone della superficie commerciale di mq. 48 - è 150mila euro (rialzi 3mila). Ulteriori informazioni su www.asteririmini.it.

### IL WATERFRONT

Rimini riqualifica i due tratti lungomare Tintori e lungomare Murri. È l'inizio di un piano per ricucire il fronte degli alberghi alla spiaggia e che modificherà la viabilità. Gli avvisi di project financing per i due tratti del Lungomare - sul piatto ci sono 90 milioni di euro di opere pubbliche - riguardano l'interramento dei parcheggi, la riqualificazione, l'arredo e il verde. «Il nostro è un approccio nuovo - dice Massimo Totti, direttore infrastrutture, mobilità e ambiente del Comune - con un'opera pubblica permettiamo un intervento urbanistico che scalfina nella riqualificazione territoriale e incide sul modello economico». I plastici delle tre proposte pervenute saranno illustrati in tre tappe: il 13 giugno l'architetto danese Julien de Smedt presenterà il progetto dello Studio Altieri per il tratto piazzale Boscovich-piazzale Kennedy, il 16 sarà la volta dell'architetto francese Jean Nouvel con la proposta del gruppo Coopsette sullo stesso sito, il 27 toccherà allo studio Norman illustrare la proposta del gruppo Gecos sul tratto piazzale Kennedy-piazza Marvelli.

### La marina

## Nel 2009 in arrivo negozi e «hospitality»

L'obiettivo dell'imprenditore bolognese Luigi Ferretti, da marzo azionista di riferimento della Nuova marina di Rimini - avendo rilevato la maggioranza della Marina di Rimini, succedendo nell'acquisto di Marina Blu Spa alla società elvetica Renova del magnate russo Victor Vekselsberg che deteneva il 51% - era dare continuità ai progetti per il porto. E così è stato.

Dalsuo insediamento sono stati avviati i lavori di ultimazione della struttura. «Per il 2009 - aggiunge Ferretti, di professione editore televisivo - è in programma la realizzazione di un'area commerciale e una di "hospitality" per le quali sarà lanciato un bando ad hoc a fine 2008. Il tutto per 1,5 milioni di euro». Altre iniziative puntano a mantenere, per la Marina di Rimini, un posizionamento d'alto livello. «È un ottimo porto - osserva Ferretti - 100mila mq di specchio d'acqua, fondale di quattro metri per l'ormeggio di grandi barche. Sistema di riciclo

forzato delle acque, banchine che neutralizzano il moto ondoso esistente per i collegamenti web e wireless completano il quadro».

Eppure prima che ne rilevasse il 58% con l'imprenditore milanese Giorgio Tacchino per circa 12 milioni di euro, la Marina Blu spa era in sofferenza, appesantita dai debiti con le banche, per circa 38 milioni di euro. «Faremo quadrare i conti sfruttando le ricchezze della struttura. Nell'ultimo anno i posti barca prenotati per la stagione sono cresciuti del 30%; quelli in vendita sono esauriti, i transiti sono aumentati del 300% negli ultimi due anni. Realizzeremo un parcheggio con posti macchina da vendere anche agli alberghi dei dintorni».

A consolidare il posizionamento alto del porto sarà anche - oltre all'edificio di stregio La Prua - un percorso pedonale in quota. Ma il ponte a cavallo della darsena-canalale per mettere in comunicazione Rimini con il porto è compito del Comune, conclude Ferretti.