

MEETING IMMOBILIARE



A Salò è buona la prima Ok la fiera della casa-vacanza

Una trentina di operatori immobiliari e molta gente interessata a conoscere prezzi e opportunità di mercato

SALÒ Sì, d'accordo: per l'anno prossimo si comincerà alle 19: suppergiù all'ora dell'aperitivo e magari si tirerà la mezzanotte. Il grosso della folla è infatti arrivato dalle 20 in avanti: tanta gente, alcuni semplici curiosi, altri interessati a capire come si sta muovendo il mercato della seconda casa, in particolare sul Garda anche se non solo sul Garda.

La prima edizione estiva (stante il caldo: ipe-restiva) del Meeting Immobiliare promosso dal nostro giornale è andata bene. Una iniziativa quasi sperimentale e che, sulla scorta anche delle reazioni degli operatori, non è difficile immaginare avrà un bis l'anno che verrà. La formula del Meeting d'estate è un po' quella (con la variante delle infradito e dei bermuda) collaudata a marzo alla Fiera di Brescia: tavolini, tre sedie, materiale da distribuire: un posto dove scambiare due chiacchiere, consegnare

biglietti da visita e magari fissare qualche appuntamento. Tutto qui: format, come si dice, agile. Tema dei temi fra i visitatori (che evidentemente un qualche reale interesse lo devono avere per sfidare quel caldo): i prezzi.

Già, a che punto siamo? Ovviamente rifuggiamo dal fare cifre (ne parliamo qui sotto). L'idea di fondo degli operatori, però, è che in questi tre anni i prezzi sono calati anche del 30%. Prevengo l'obiezione: ma parliamo di nuovo o usato? Tenzionalmente di usato. «Avevo un mandato a 180 mila euro, dice un operatore. Il mio cliente mi

ha detto che se trovo qualcuno a 130 mila posso vendere». Appartamento usato. Considerazioni oggettivamente diverse per il nuovo. Ma, anche qui: quale nuovo? Il nuovo finito negli ultimi 18 mesi, oppure appartamenti che hanno il cartello "vendesi" da 4-5 anni?

Sul nuovo-nuovo i prezzi hanno una qualche trattabilità, ma non c'è da farci conto oltremisura. Un appartamento nuovo-nuovo e quindi con finiture di qualità medio alta, ha costi difficilmente comprimibili, anche se, per vendere, le imprese limano i margini. Anche qui, come accennato, spazi di manovra più ampi per case nuove ma non con le dotazioni domotiche dell'ultima generazione.

Chi c'era sotto i portici fra i visitatori? Bresciani e italiani soprattutto. Anche se non sono mancati inglesi, tedeschi soprattutto e qualche sloveno-croato. Nessuna traccia, almeno evidente, di russi. Che però, come noto, sono una discreta fetta del mercato. Dice Carlo Zotti (Residenza Le Agavi a Toscolano): «Su 10 appartamenti ne ho venduti otto: 4 a russi, 3 a italiani e 1 ad un tedesco». Non sarà forse uno "spaccato" di mercato estensibile all'intero lago, ma è il segno evidente che la composizione del turismo gardesano sta ormai mutando geografia.

Gianni Bonfadini



Scatti dal Meeting d'estate

■ Alcune istantanee dei portici sotto il Municipio di Salò che hanno ospitato la prima edizione estiva della nostra iniziativa tesa ad «animare» il mercato immobiliare. Molta la gente (anche stranieri) che hanno chiesto informazioni

Tiziano Pavoni (Costruttori): «La ripresa parte con noi»

SALÒ «Lo dice, ancora una volta, la storia, meglio la cronaca. Gli Stati Uniti, la Gran Bretagna, la Francia stanno uscendo dalla crisi economica grazie all'edilizia. Dobbiamo convincerci anche noi: se riparte l'edilizia, perlomeno se riparte un po', tutto il sistema economico ne beneficerà».

Tiziano Pavoni, da qualche mese presidente del Collegio Costruttori, fa tappa a Salò con Francesco Zanframundo, direttore del Collegio stesso. «Qualcosa - dice Pavoni - notiamo con soddisfazione che il Governo sta facendo. La decisione dell'altro ieri di consentire la detraibilità al 65% delle spese sostenute per mettere in sicurezza sismica la casa e i capannoni mi pare un segnale che va in questa direzione, anche se - dice Pavoni - è un buon segnale per l'edilizia ma direi che è un segno di intelligenza da parte della classe politica: meglio defiscalizzare che dover intervenire con aiuti quando le case e i capannoni sono crollati».

La detraibilità al 65% per interventi sismici si appia ad analoga detraibilità per chi intende fare interventi di ristrutturazione a fini di risparmio energetico: «Noi ci crediamo molto», dice Pavoni. «E stiamo promuovendo questa legge e la professionalità delle imprese bresciane. La speranza è che il mercato capisca in pieno questa opportunità». «Aggiungo - dice sempre il neopresidente del Costruttori - che confortano i segnali che arrivano da alcune banche». Il riferimento è ai mutui che si stanno facendo per ristrutturare casa. Ieri, a Salò, erano presenti il Banco di Brescia e la Bcc di Brescia che hanno studiato per l'appunto mutui che facilitano l'accesso al credito soprattutto per un aspetto: non c'è necessità di ipoteca. «Sono segnali che vanno colti, non nascondo che fanno ben sperare. Anche se - è la conclusione di Pavoni e Zanframundo - per ora il quadro continua ad essere pesante, pesantissimo. Continuano ad essere ancora troppe le imprese costrette a lavorare sottocosto».



Sì, la novità è che le banche (alcune) si muovono

Mutuo senza ipoteca se ristrutturati casa e finanziamento anche a chi è «precario»

SALÒ Qualche buon segnale sta arrivando dalle banche, almeno da alcune. In questi ultimi mesi si è mosso il Banco di Brescia con la campagna «L'amore è una casa meravigliosa»: «Qualche segnale d'interesse c'è - dice Andrea Rocco che con Riccardo Guocci, direttori delle due filiali salodiane del Banco hanno presidiato lo stand sotto i portici - e qualche mutuo abbiamo ripreso ad erogarlo». Novità del mutuo del Banco è che può venire erogato (ad alcune condizio-

ni) anche a chi è precario, ovvero ha un lavoro a tempo determinato. Nei prossimi giorni, sempre il Banco presenterà un nuovo mutuo per chi intende sistemare casa.

E a questo proposito, sempre a Salò era presente la Bcc di Brescia che, per l'appunto, ha presentato il «Prestito Ristrutturazione Casa» che dovrebbe essere un ulteriore propellente per chi intende per l'appunto ristrutturare casa. Le condizioni sono decisamente favorevoli. Anzitutto

non serve ipoteca, ha un limite di 30 mila euro, tasso fisso al 4,50%, rimborso fino a 72 mesi. In pratica: per 30 mila euro si pagheranno per il rimborso 476 euro per 72 mesi.

Fate i vostri conti. Con 30 mila euro potreste sostituire i serramenti (10 mila euro), la porta blindata (2 mila), mettere il condizionatore (3 mila), opere di muratura varia per gli interventi (mille euro), cambiare la vasca (2 mila), cambiare la cucina (6 mila; perchè la legge consente

detrazioni del 65% anche per chi cambia la cucina), costituire il divano (1800 euro) e pure la libreria (2200). Totale: 30 mila euro.

Grazie alle detrazioni fiscali del 65%, però, recupererete circa 15 mila euro in 10 anni a fronte di circa 4300 euro che pagherete di interessi sui 30 mila euro che avete ricevuto dalla vostra banca. Fate anche voi due conti e converrete che mai come in queste situazioni il Fisco (una volta tanto) è stato amico...