

**CASA.** I dati 2011 e d'inizio 2012 dell'Osservatorio della Fiaip, la Federazione italiana agenti immobiliari professionali

# Brusca frenata nel Veronese per il mercato immobiliare

Più 11,8% l'offerta ma calano transazioni e prezzi. Luca Ronca: «Bisogna rimettere al più presto in moto il sistema che genera il 25% del Pil nazionale»

Manuela Trevisani

Brusca frenata per il mercato immobiliare di Verona. Parlare di crollo è improprio, secondo gli esperti del settore, ma i dati raccolti dall'Osservatorio della Fiaip, la Federazione italiana agenti immobiliari professionali, descrivono una situazione ben poco rassicurante: nel 2011 a Verona sono aumentati dell'11,8% gli immobili residenziali in vendita, a fronte di un calo del 2,7% delle transazioni. Nel contempo si sono ridotti i prezzi, in calo del 2,9% nel 2011 e del 4,1% nel 2012, almeno secondo le previsioni dell'Osservatorio, che sembrano al momento confermate.

«L'incertezza del sistema produttivo, il passaggio del finanziamento dei mutui dal 100% all'80% teorico, perché in realtà si attesta spesso al 60%, e il tam tam mediatico negativo con le conseguenti risposte emotive hanno segnato una generale flessione del mercato immobiliare», spiega Luca Ronca, presidente di Fiaip. «Diversamente dalle aspettative, anche a Verona il 2011 ha visto un calo dei prezzi degli immobili e del numero di transazioni e le previsioni per l'anno in corso non possono che essere negative, anche se va specificato che il centro storico di Verona continua a essere una mosca bianca rispetto al resto della provincia».

Secondo Ronca, esistono delle misure da adottare per rilanciare il settore. «Il mercato immobiliare, con tutta la filiera connessa, contribuisce per oltre il 25% al Pil nazionale, per-



Luca Ronca

tanto è necessario rimetterlo in moto al più presto», sostiene il presidente Fiaip. «Le banche devono impegnarsi a ridurre lo spread sui mutui. Inoltre è necessario agevolare l'acquisto della casa da parte delle giovani famiglie e ridurre la pressione fiscale».

Da quest'anno, peraltro, Fiaip lancia una nuova iniziativa. «L'Osservatorio immobiliare Fiaip è sempre stato uno strumento ad uso interno degli associati: ora viene messo in vendita e reso disponibile al pubblico», spiega Matteo Mezzari, consigliere delegato all'Osservatorio. «Fiaip Verona ha preso questa decisione, come collegio pilota per l'intero Veneto, ritenendo che diffondere dati attendibili nel mercato immobiliare possa contribuire al miglioramento della sua trasparenza». I dati dell'Osservatorio, infatti, si riferiscono a transazioni immobiliari direttamente seguite dagli agenti associati e sono, quindi, dati reali, ricavati non su stime, ma su affari conclusi.

Questi dati, oltre che sulle compravendite, si concentrano anche sulle locazioni residenziali. Gli immobili messi a disposizione per l'affitto a Verona sono aumentati del 6,9%

## Demografia e crisi

### Come pesa la società che cambia

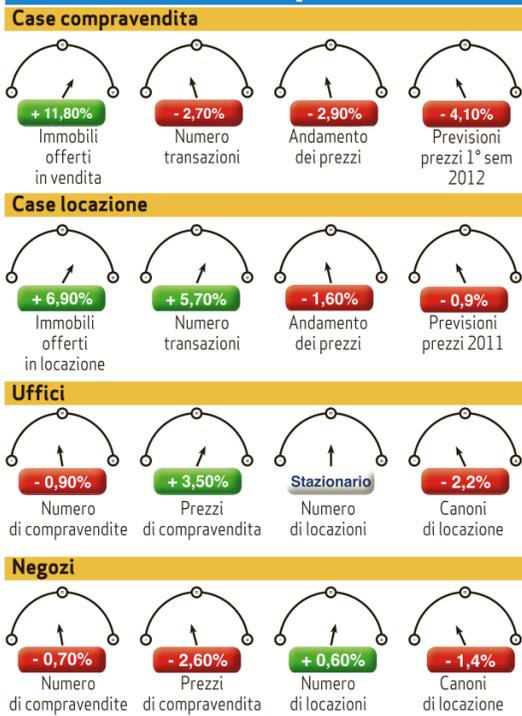
I cambiamenti della società influiscono sul mercato immobiliare: ieri in occasione del convegno Fiaip, Vittorio Filippi, docente di sociologia dell'Università Ca' Foscari di Venezia, ha spiegato come «tra 50 anni gli anziani saranno il 31% della popolazione, ogni donna avrà in media 1,5 figli e gli stranieri passeranno dall'11 al 26% dell'intera comunità. Già oggi, inoltre, le rotture coniugali interessano un terzo dei matrimoni», ha sottolineato il professor Filippi. «Si stanno diffondendo nuovi stili di vita: ciò potrebbe tradursi in una richiesta di case low cost per giovani coppie, immigrati, separati e vittime della crisi».

Secondo i dati Fiaip, attualmente il 54% degli acquirenti veronesi di immobili ha tra i 30 e i 50 anni, il 27% oltre 50 anni e il 20% meno di 30. A decidere di comprare sono soprattutto famiglie (48%), ma anche coppie (37%) e single (15%).

Gli appartamenti più ricercati sono senz'altro quelli con due camere (46%), seguiti dalle tre camere (20%), i monocalci (13%), le porzioni di ville (11%) e le ville (10%).

Infine, nel 68% dei casi l'acquirente di immobile è un privato, nel 32% una società. **M.Tr.**

## Osservatorio Fiaip Verona



e il numero di transazioni del 5,7%: un trend positivo da ricollegare alle difficoltà di acquisto delle abitazioni. Sono scesi dell'1,6% i prezzi di locazione nel 2011, mentre per il 2012 le stime prevedono un ulteriore calo dello 0,9%.

Per quanto riguarda uffici e negozi, il numero compravendite è in calo (rispettivamente del 90% e 70%), così come il canone di locazione (-2,2% per gli uffici e -1,4% per i negozi). Se il prezzo degli immobili ad uso commerciale è sceso del 2,6%, aumenta invece quello degli uffici (+3,5%).

Ma quanto costa un'abitazione a Verona? Dipende dalle zone. A Borgo Trento si va da un minimo di 1.990 euro al metro quadro per le case da ristruttu-

rare a un massimo di 4.600 euro per quelle nuove. A Verona i prezzi scendono: da un minimo di 1.200 euro, sempre al metro quadro, a un massimo di 3.780 euro per le case nuove. Ad Avesa e Quinzano, i valori oscillano da 1.000-1.100 euro al metro quadro a 3.500-3.600 euro. In provincia, le variazioni sono ancora più rilevanti. A San Giovanni Lupatoto si va da 900 a 2.220 euro, a seconda delle condizioni dell'immobile, mentre a Villafranca i prezzi oscillano tra gli 850 e i 2.200 euro e a Bussoleto tra i 830 e i 2.210 euro al metro quadro. Ben più alti a Bardolino, paese turistico, dove acquistare un immobile frontale può costare da 2.170 a 5.000 euro. **●**

**ASSOCIAZIONI.** Dopo l'elezione di Serpelloni

# All'Ance Verona completata la nuova squadra

Obiettivo: far ripartire il settore  
Lonardi vicepresidente vicario

Nuova squadra per Fortunato Serpelloni, neopresidente di Ance, l'Associazione nazionale costruttori edili. Nei giorni scorsi il consiglio direttivo ha rinnovato i propri vertici, nominando su proposta di Serpelloni cinque nuovi vicepresidenti, non più tre come in passato. Le cariche tradizionali sono andate ad Attilio Lonardi, eletto vicepresidente vicario, che si occuperà di Edilizia, promozione edilizia e territorio (urbanistica), oltre che di rappresentare il mondo delle costruzioni in Camera di commercio; a Damiano Bellé va la vicepresidenza alle Opere pubbliche e ad Alberto Guerra quella ai Rapporti sindacali.

In seguito alle modifiche statutarie del dicembre scorso, si sono aggiunte due nuove cariche: la vicepresidenza alla Tecnologia e Ambiente va ad Andrea Allegri e quella al Fisco, Tributario e amministrativo per Renzo Begalli. Il nuovo presidente di Ance giovani, nominato appunto dal gruppo giovani, è Michele Mozzo, mentre il tesoriere sarà Renzo Cacciatori. Infine, a guidare la Commissione estero sono stati scelti Maurizio Sartori e Alessandro Vignola.

«Ho voluto puntare su una squadra giovane, anche se per il 70-80% è composta da membri del consiglio precedente», dice Serpelloni. «Tutti i vicepresidenti sono molto preparati professionalmente e, lavorando ognuno nella propria azienda, conoscono bene le problematiche del settore».

Alla nuova squadra dell'Ance il compito di far ripartire l'edilizia. «È un momento difficile per le costruzioni, perché la domanda è rallentata dall'incertezza della situazione,



Fortunato Serpelloni



Attilio Lonardi

ma noi dobbiamo guardare avanti, puntando sulla qualità e costruendo nel rispetto dell'ambiente», prosegue Serpelloni. «Ogni vicepresidente si impegnerà a sviluppare il proprio specifico ambito, in linea con il programma generale dell'assemblea».

Come stabilito dallo statuto Ance, inoltre, ogni tre anni è previsto anche il rinnovo dei presidenti degli enti paritetici, sempre tramite nomina del consiglio direttivo e su proposta del presidente. A capo del Comitato paritetico territoriale (Cpt) ci sarà Francesco Tieni, Luca Mantovani sarà presidente di Esev (l'Ente scuola edile veronese), Antonio Savio guiderà la Fondazione Edilscuola, mentre Carlo Trestini è stato posto al vertice della Cas-

sa edile. **●M.Tr.**

**L'ACCORDO.** Contratto di rete tra Apiveneto Fidi e Artigianfidi Vicenza

# Con Rete Fidi Nordest un'alleanza per le pmi

È il primo patto del genere in Italia e coinvolge oltre 20 mila piccole e medie imprese di tutto il Veneto

Matteo Bernardini

Un accordo innovativo, che per la prima volta in Italia vede due Confidi, Apiveneto Fidi e Artigianfidi Vicenza, sottoscrivere un contratto di rete per supportare l'attività imprenditoriale delle pmi venete. L'alleanza (non è una fusione tra i due consorzi), coinvolge circa 20 mila piccole e medie imprese associate in Veneto e mette a disposizione garanzie per un valore complessivo di 320 milioni e finanziamenti garantiti per altri 700.

L'accordo punta a raggiungere alcuni fondamentali obiettivi strategici, tra questi: migliorare l'efficienza e l'efficacia degli interventi a sostegno delle

imprese e ottimizzare l'utilizzo delle risorse pubbliche, amplificandone il beneficio effettivo sul tessuto imprenditoriale. Non a caso attraverso il contratto di rete, sottoscritto dal notaio vicentino Giulia Clarizio, si punta anche a partecipare ai bandi di finanziamento proposti da Veneto Sviluppo.

«Garantiamo circa 20 mila partite Iva nel Veneto», dice Mariano Miola, presidente di Artigianfidi Vicenza, «per una media di finanziamenti che si aggira tra gli 83 e gli 85 mila euro. La sostanza è che stiamo lavorando, tutti insieme, per sostenere le nostre imprese».

Artigianfidi mette sul piatto dell'accordo 360 milioni di garanzie con un capitale di vigilanza (sottoposto alla verifica di Bankitalia) di 29 milioni. Apiveneto Fidi aggiunge 150 milioni di finanziamento e altri 10 di vigilanza.

«Le nostre imprese hanno bisogno di un'intermediazione



Enrico Dall'Osto

forte e grazie a questo accordo il rischio può essere suddiviso tra le due nostre strutture», spiega Enrico Dall'Osto, presidente di Apiveneto Fidi, «e i due patrimoni possono l'uno contro-garantire l'altro. Tutto questo fermo restando l'autonomia gestionale delle nostre due istituzioni».

Il contratto vorrebbe aprire la strada ad altre sperimentazioni sempre a sostegno delle pmi territoriali. Un auspicio che ribadisce anche il presi-

dente di Confartigianato Vicenza, Agostino Bonomo: «Abbiamo l'obbligo di sperimentare qualcosa di diverso, anche perché abbiamo avuto sempre grandi eccellenze nel nostro territorio». Eccellenze anche dal punto di vista bancario, settore su cui Bonomo punta l'attenzione: «Dovremmo sapere inventare noi dei prodotti bancari da proporre agli istituti di credito. Quelli di adesso sono infatti obsoleti».

«Bisogna innovare determinate pratiche», dice Clarizio, «e su questo sono d'accordo col presidente Bonomo. Per quanto riguarda il contratto di rete, è uno strumento duttile che consente di aiutare le imprese che non vogliono fondersi, ma mettere insieme le loro energie».

Per Patrizia Barbieri, presidente di Confapi Veneto «dobbiamo sempre ricordarci che l'impresa deve essere messa al centro di tutto. Ci auguriamo che questo accordo si espanda oltre il Veneto e che presto diventi un esempio per le imprese anche del Nordest. Le istituzioni, adesso, ci devono sorreggere», conclude, «abbiamo necessità, volontà, e competenze per gestire i fondi pubblici, quindi facciamolo».

**IMPOSTE.** Una pagina del sito sui dati essenziali al calcolo dell'Imu

# Visure catastali gratuite con l'Agenzia del territorio

A meno di interventi di modifica all'immobile le disposizioni non hanno cambiato le rendite

L'Agenzia del Territorio rende noto che le disposizioni in materia di Imu, l'Imposta municipale propria, nata come Imposta municipale unica, non hanno modificato le rendite delle unità immobiliari già iscritte in Catasto. Pertanto, si legge in una nota dell'Agenzia, se l'immobile non ha subito modifiche per ristrutturazione o ampliamento, è usabile la rendita già attribuita e usata per la dichiarazione dei fabbricati nel Modello Unico.

La consultazione gratuita e pubblica dei dati catastali, relativi a immobili su tutto il territorio nazionale, informa la nota, può essere chiesta in qualsiasi ufficio provinciale dell'Agenzia o, per facilitare la consultazione con il servizio online sul sito internet al link



la pagina dell'Agenzia del Territorio per consultare i dati catastali

www.agenziaterritorio.it/in-cadex.htm?id=1267. La visura si può effettuare indicando nei campi di ricerca del modulo: il proprio codice fiscale; la provincia dove è l'immobile, gli identificativi catastali: Comune, sezione, foglio, particella. Attraverso questo servizio, si legge ancora nella nota dell'Agenzia, è possibile conoscere la rendita e le altre informa-

zioni su immobili censiti al Catasto edilizio urbano; i redditi dominicale e agrario e le altre informazioni su immobili censiti al Catasto terreni.

Soltanto per la consultazione di informazioni eventualmente non inserite nella banca dati informatica, precisa la nota, è necessario rivolgersi all'Ufficio provinciale competente. **●**