

I VOSTRI SOLDI



KcImmobilGest*
Piacenza - Milano - Lugano

www.kcimmobilgest.com

Nel Mattone



KcImmobilGest*
Piacenza - Milano - Lugano

www.kcimmobilgest.com

L'investimento in case, negozi, uffici, fondi immobiliari & c.

PROPRIETÀ

PRIVATA

DI TERESA CAMPO E PAOLO CABONI

Delfi Partners entra nel mercato Real Estate Italiano

Con una nuova sede a Milano, Delfi Partners entra nel mercato immobiliare italiano. Supportata da un team dedicato di professionisti della gestione patrimoniale e da una solida esperienza nel settore immobiliare in Europa, la società aspira a sviluppare una forte presenza in Italia, dove il mercato si sta attualmente riprendendo dalla pandemia di Covid-19. Delfi Partners lavorerà a stretto contatto con le banche italiane, i gestori di prestiti, gli investitori e i proprietari di immobili nella maggior parte delle classi di attività, per fornire un'ampia gamma di servizi di gestione degli asset immobiliari, dalla sottoscrizione e valutazione alla proprietà, alla gestione delle transazioni e alle analisi. Guidata da Marco Femia, direttore asset management di Delfi Partners Italia, si concentrerà sull'acquisizione di nuovi clienti. George Mountis, group managing partner di Delfi Partners, ha invece sottolineato come la società aspiri a diventare nei prossimi anni uno dei maggiori fornitori di asset management immobiliare in Italia.

Dal Pnrr oltre 40 milioni per gli ospedali in Sardegna

Sono tredici gli ospedali di comunità (infrastrutture intermedie tra gli ospedali e l'assistenza sanitaria territoriale) che la Regione Sardegna realizzerà prossimamente nell'isola con la programmazione del Pnrr. Consistente il finanziamento: 32,7 milioni di euro a cui si aggiungono ulteriori 7,5 milioni cofinanziati dalla stessa Regione Sardegna, per un totale di oltre 40,2 milioni di euro declinati nel programma di investimenti approvato recentemente dalla Giunta regionale. I fondi saranno così ripartiti: 11,4 milioni all'Asl 1; 3,8 milioni all'Asl 2; 8,2 milioni all'Asl 3; 3,6 milioni all'Asl 5; 3,4 milioni di euro all'Asl 7; 9,8 milioni all'Asl 8. «La pianificazione, definita a livello regionale», ricordano dalla Regione Sardegna, «è improntata su quanto disposto dalla normativa nazionale, che prevede un ospedale di comunità ogni centomila abitanti».

Aste telematiche notarili per vendere i beni confiscati alla mafia

Siglata a Roma fra l'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (Anbsc) e il Consiglio Nazionale del Notariato la convenzione per la vendita beni sottratti alla criminalità organizzata attraverso la Rete Aste Notarili (Ran), il sistema integrato realizzato dal Notariato per la gestione delle aste in via telematica - attraverso la rete dei notai abilitati sul territorio italiano - in grado di garantire certezza giuridica, trasparenza e affidabilità. L'Anbsc si avvarrà, con una convenzione di durata di tre anni rinnovabile, di procedure sicure, trasparenti, uniformi avvalendosi del sistema di aste telematiche notarili che possono garantire efficienza e livelli massimi di sicurezza. Sarà così possibile procedere alla vendita, in forma residuale, di quei beni immobili che non hanno trovato una destinazione sociale a seguito della richiesta di manifestazione di interesse rivolta agli Enti statali, Enti locali e appartenenti al terzo settore, nonché di aziende, rami di azienda, beni aziendali, quote sociali, beni mobili registrati e non registrati, confiscati definitivamente ed acquisiti dallo Stato. (riproduzione riservata)

Casa Sprint americano nel trimestre grazie a liquidità e paura dell'inflazione

RITORNO A MANHATTAN

L'ANDAMENTO DEI PREZZI DELLE CASE A MANHATTAN

Dati 1° trimestre 2022

Appartamenti in condominio	prezzi 1° trimestre 2022	prezzi 4° trimestre 2021	variazione trimestrale	prezzi 1° trimestre 2021	variazione annua
PREZZO MEDIO	€2.627.578	€2.525.283	4,1%	€2.225.277	18,1%
PREZZO MEDIO AL MQ	€19.751	€19.719	0,2%	€16.996	1620,0%
PREZZO MEDIANO	\$1.640.263	€1.612.531	170,0%	€1.428.242	14,8%
NUMERO COMPRAVENDITE	1647	1.642	30,0%	1.086	51,7%
GIORNI SUL MERCATO	135	150	-10,0%	159	-15,1%
SCONTO MEDIO	4,6%	6,5%		4,8%	
OFFERTA	3.420	3.125	9,4%	3.490	-2%

IL MERCATO DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Dati 1° trimestre 2022

Appartamenti in condominio	prezzi 1° trimestre 2022	prezzi 4° trimestre 2021	variazione trimestrale	prezzi 1° trimestre 2021	variazione annua
PREZZO MEDIO	€3,098,825	€3,148,583	-1,6%	€ 3,011,287	2,9%
PREZZO MEDIO AL MQ	€22.754,00	€23.260,00	-2,2%	€21.334,00	6,6%
PREZZO MEDIANO	€2,134,070	€2,048,375	4,2%	€ 1,947,938	9,5%
NUMERO COMPRAVENDITE	543	594	-8,6%	286	89,9%
GIORNI SUL MERCATO	112	184	-39,1%	261	-57,1%
SCONTO MEDIO	4,9%	7,0%	-2,1%	8,6%	-3,7%
OFFERTA	1.252	1.195	4,8%	797	57,1%

Fonte: Ubiq Ny & Miller Samuel

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

di Teresa Campo

Corsa al mattone a Manhattan (ma anche a Brooklyn) nel primo trimestre 2022. Si parla di un vero boom per quanto riguarda le compravendite di abitazioni, il numero più alto degli ultimi 30 anni. Ma anche i prezzi non sono rimasti a guarda-

re: la quota di aste al rialzo è salita per il quarto trimestre consecutivo, al top degli ultimi quattro anni (negli Usa è possibile mettere le offerte in competizione tra loro). E più in generale le quotazioni medie risultano più elevate rispetto ai livelli pre-pandemia, specie nel mercato dei condomini e nel lusso. Molte le ragioni alla base della nuova accelerazione del mercato, «a cominciare dal clima di incer-

tezza e soprattutto dalla paura dell'inflazione unita però a tassi ancora bassi per chi cerca un finanziamento, ovvero al 4,2% mentre secondo le previsioni tra non molto si attesteranno stabilmente sopra il 5%», spiega Francesco Cirillo, fondatore di Ubiq, società di consulenza, intermediazione e ge-

(continua a pag. 60)

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

(segue da pag. 59)

stione immobiliare. «Ma non solo: durante la pandemia in molti hanno deciso di comprare casa, da parte di chi non ce l'ha o di chi, messo alla prova da lockdown e smartworking, ne vuole invece una più grande dei prezzi arrivati a livelli molto bassi mentre al contrario gli affitti sono diventati carissimi. In realtà le quotazioni hanno già recuperato del tutto rispetto ai minimi raggiunti nel 2020 quando, a causa di pandemia e lockdown, Manhattan si era quasi svuotata e il mercato immobiliare praticamente bloccato, ma restano comunque inferiori rispetto ai massimi del triennio 2016-2018».

Anche se il rimbalzo c'è già stato quindi, gli spazi per un ulteriore apprezzamento degli immobili residenziali non si sono ancora esauriti. Il caro affitti sembra infatti destinato a durare visto che l'offerta è insufficiente: nella fase più critica del mercato i molti, pur di non rimanere con l'appartamento sfitto e quindi senza reddito, hanno acconsentito a locarlo a lungo termine e a prezzi a sconto, quindi per ora sono bloccati. Molti poi anche i proprietari che per ora preferiscono tenere la casa vuota. Sul fronte delle abitazioni in vendita invece, anche se l'offerta si è leggermente incrementata rispetto al precedente trimestre, resta comunque limitata rispetto agli anni scorsi e la domanda non sembra destinata a perdere di forza: moltissimi i

Zone	prezzo medio condo	prezzo al mq condo	numero transazioni	market share	tempi di vendita
UPPER WEST SIDE	€1.980.462	€16.630	707	19%	88
UPPER EAST SIDE	€2.109.603	€16.641	775	21%	128
MIDTOWN (Hell's Kitchen, Sutton Place, Murray Hill, Kips bay, Nomad)	€1.242.516	€13.767	545	15%	123
DOWNTOWN (Soho, Tribeca, Greenwich Village, Chelsea, Gramercy, Lower East Side)	€3.383.482	€21.291	1.204	33%	92
FINANCIAL DISTRICT (FiDi, Battery Park, Fulton-Seaport)	€1.217.611	€12.636	152	4%	105
UPPER MANHATTAN (East, West and Central Harlem)	€827.422	€8.740	281	8%	113

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Fonte: Ubiq Ny & Miller Samuel

contratti preliminari già firmati a dimostrazione che il trend rialzista è destinato a proseguire. «Per tutti questi motivi ci si aspetta un'attività ancora frenetica anche nei prossimi trimestri nonostante l'aumento dei tassi di interesse e l'incertezza politica globale», prosegue Cirillo, «tanto più che la liquidità non manca e che per di più siamo anche nella stagione di stacco di bonus aziendali. Basta pensare che nell'ultimo trimestre nel segmento delle case di lusso oltre la metà degli acquisti è stata fatta cash, e parliamo di operazioni sopra i 5 milioni di dollari».

La fase positiva peraltro interessa un po' tutti i segmenti di mercato, da quello medio al lusso (quello che si è apprezzato di più), dai quartieri più centrali o di moda a quelli emergenti. Diversi piuttosto gli acquirenti rispetto al periodo pre Covid: pochi gli stranieri perché se non vaccinati non

possono entrare negli Stati Uniti e perché ancora in molti non se la sentono di affrontare lunghi spostamenti in aereo. Il cambio inoltre oggi non è più così favorevole, perlomeno rispetto all'euro, «anche se diversi nostri clienti italiani che avevano rivenduto sui massimi, oggi hanno deciso di rientrare sul mercato magari puntando si casa in costruzione», spiega Cirillo. Si tratta quindi di un mercato per lo più domestico, considerando però che il panorama di chi oggi vive a Manhattan è completamente cambiato rispetto a qualche anno fa, con l'arrivo di una nuova generazione di giovani mentre chi ha lasciato durante il lockdown nella maggior parte dei casi non è più rientrato. Molti comunque anche gli investitori. Ancora in panne invece è il mercato degli uffici, mentre quello degli immobili destinati ad attività commerciali si sta lentamente ripren-

dendo.

Ma quali sono oggi le zone preferite perché più belle e alla moda o semplicemente perché più accessibili? Partendo da quella più classiche, a Manhattan va ricordata senz'altro Nomad ovvero North of Madison Square Park, diventata ormai una delle più ambite della città: conta nuovissimi e bellissimi grattacieli pur essendo a due passi da Chelsea e Gramercy dove le costruzioni sono decisamente più basse ed è più piacevole vivere rispetto a Midtown, fatta eccezione naturalmente per chi dispone di un'abitazione a ridosso di Central Park. Sempre forti anche Soho e Noho dove è passata una sorta di piano di riqualificazione che permetterà la costruzione di 3.500 nuovi appartamenti di cui 900 da destinare ai cosiddetti mid-low income cosicché anche famiglie di ceto medio-basso possano acce-

dere a questa area della città.

Forse però i cambiamenti più interessanti stanno avvenendo al di fuori dell'isola di Manhattan e cioè a Brooklyn (in realtà già da tempo oggetto di grande interesse, anche da parte degli investitori) e Queens. Da ricordare in particolare Gowanus, un ex area industriale compresa tra Carrol Garden e Park Slope dove appunto grazie a un grande piano di riqualificazione stanno vedendo la luce molte nuove costruzioni, «al punto che il quartiere comincia ad assomigliare a quartieri che hanno già avuto questa esperienza come Williamsburg e Bushwick a Brooklyn», spiega ancora Cirillo. «In particolare, oltre alle abitazioni, il quartiere si sta già vivacizzando, con nuovi locali, ristoranti, supermercati, che lo hanno già reso molto appetibile».

Discorso analogo a Brooklyn per Fort Greene, quartiere alberato per famiglie che prende il nome dall'omonimo parco, così come per Bushwick, ex quartiere operaio nella parte settentrionale di Brooklyn, nonché East Williamsburg. E ora anche si inizia a parlare di Ridgewood, zona confinante con Bushwick, ma che fa già parte del Queens, molto gettonato da ragazzi e giovani coppie. Infine sempre al Queens, attenzione a Kew Gardens Hills, (a ridosso di Flushing Meadows), altro quartiere emergente molto richiesto dal ceto medio, così come Long Island City, ex area industriale riconvertita lungo l'East River. (riproduzione riservata)



di Sergio Trovato*

FISCO & MATTONI

Taglio della Tari dovuto se il servizio non è regolare

Tari da pagare in misura ridotta se il servizio non viene svolto oppure non è regolare. Se l'attività di raccolta non viene effettuata la tassa è dovuta parzialmente. Lo ha stabilito la Corte di Cassazione con l'ordinanza 5940/2022. Per la Suprema Corte, si tratta di «riduzioni cosiddette tecniche, chiamate a regolare situazioni in cui si realizza una contrazione del servizio, e quindi dei costi per il suo espletamento per motivi oggettivi e a favore di una pluralità indistinta e generalizzata di utenti, i cui presupposti operativi sono dettagliatamente disciplinati dalla legge».

In effetti, «una misura massima della tariffa applicabile, rispettivamente al 20% e al 40%, graduabile in ribasso, consente di affermare che tali riduzioni siano obbligatorie e che, al verificarsi delle indicate situazioni oggettive che vanno a incidere sul presupposto impositivo, spettino ope legis». Sul contribuente incombe solo l'onere di dimostrare che sussistono i presupposti normativi per avere diritto alla riduzione del tributo dovuto. Pertanto, la tassa è dovuta in misura ridotta se il servizio di raccolta dei rifiuti non viene svolto in modo regolare. La riduzione tariffaria spetta anche se l'agevolazione non è stata

deliberata dall'amministrazione comunale. Non si tratta di un risarcimento o di una sanzione a carico dell'ente, ma di un alleggerimento del peso fiscale in presenza di un servizio di raccolta che non viene svolto in modo completo.

Dunque, se nelle aree del territorio comunale il servizio di raccolta non viene svolto, il tributo può essere preteso nella misura massima del 40% della tariffa ordinaria. La percentuale di riduzione, poi, deve essere graduata in relazione alla distanza dal punto di raccolta più vicino. Ciò presuppone che il servizio venga svolto, ma non nella zona dove è ubicato l'immobile. Se il servizio di raccolta dei rifiuti non viene svolto o viene svolto in modo inefficiente, e vengono meno le condizioni che consentono di poterne usufruire, i contribuenti hanno diritto al pagamento ridotto della tassa. Per ottenere questo diritto non è richiesto che gli interessati debbano dimostrare una precisa responsabilità dell'amministrazione. L'agevolazione spetta per il semplice fatto che il servizio non viene svolto secondo i criteri previsti dalla legge e dal regolamento comunale o che viene svolto in grave difformità rispetto alle norme regolamentari relative alle distanze e capacità dei

contenitori e alla frequenza della raccolta.

Va precisato che non hanno alcun rilievo le motivazioni legate al disservizio. Se l'amministrazione comunale non riesce a garantire il corretto e regolare servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, ai fini del pagamento della tassa, è sempre responsabile, al di là delle cause che hanno determinato il disservizio.

Tuttavia, anche il mancato svolgimento del servizio di raccolta da parte del comune non comporta l'esenzione, ma il pagamento della tassa in misura ridotta. L'articolo 59, comma 4, del decreto legislativo 507/1993 disponeva per la Tarsu la riduzione anche se il servizio di raccolta, sebbene istituito, non venisse svolto nella zona di residenza, di dimora o dove esercitava l'attività il contribuente. La riduzione spettava, inoltre, se il servizio era effettuato in grave violazione delle prescrizioni del regolamento comunale di nettezza urbana.

Nel regolamento comunale devono essere indicati i limiti della zona di raccolta obbligatoria e dell'eventuale estensione del servizio a zone con insediamenti sparsi, le modalità di effettuazione del servizio, con l'individuazione degli am-

biti e delle zone, nonché delle distanze massime di collocazione dei contenitori. Compete al contribuente fornire la prova delle condizioni per usufruire delle riduzioni. Allo stesso modo per la Tari i commi 656 e 657 della legge 147/2013 prevedono che il tributo è dovuto nella misura del 20% in caso di mancato svolgimento del servizio e in misura non superiore al 40% nelle zone in cui non è effettuata la raccolta, da graduare in relazione alla distanza dal più vicino punto di raccolta.

Anche per la Tari il presupposto è l'occupazione o la detenzione di locali e aree scoperte a qualsiasi uso adibiti. Non sono soggetti a imposizione i locali e le aree che non possono produrre rifiuti o per la loro natura o per il particolare uso cui sono stabilmente destinati o perché risultino in oggettive condizioni di non utilizzabilità nel corso dell'anno, sempre che queste condizioni siano indicate nella dichiarazione. La legge prevede una presunzione relativa di produzione dei rifiuti che ammette la prova contraria. Non sono soggetti al prelievo solo i locali e le aree che non sono suscettibili di produrre rifiuti. (riproduzione riservata)

*(avvocato)