

CORRIERE DELLA SERA

Milano, Via Solferino 28 - Tel. 02 6339
Servizio Clienti - Tel. 02 63797330

Fondato nel 1876  www.corriere.it

Roma, Piazza Venezia 5
Tel. 06 680261

Bilocale a Miami? Ecco come Quel «ponte» Bologna-Usa

Nasce un desk per chi cerca casa tra Florida e New York

Dati Tecnocasa

Riparte anche
il mercato
dei mutui:
+22% in 3 mesi

Segni di ripresa nell'immobiliare: cresce a Bologna e in regione il mercato dei mutui. Lo dicono i dati Tecnocasa secondo cui nel secondo trimestre del 2010 i prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni hanno fatto segnare un +22 per cento, sia sotto le Due Torri che in Emilia-Romagna, rispetto allo stesso periodo nel 2009. A Bologna sono stati erogati prestiti per 488 milioni di euro (il dato è influenzato dal mercato dei mutui di sostituzione), il 4,6 per cento dei volumi erogati in tutta Italia, cifra che riporta la città al quarto posto nella graduatoria nazionale del credito casa. In regione sono stati concessi prestiti 1 miliardo e 755 milioni di euro, con un aumento di 359 milioni rispetto al secondo semestre 2009. Una cifra che rappresenta il 10,9 per cento del volume nazionale e pone la regione al terzo posto in Italia. La crescita di Bologna e dell'Emilia è superiore non solo alla media nazionale ma anche a quella della macro-area Nord-orientale (+18 per cento). L'importo medio del mutuo è pari a 134 mila euro, superiore a quello medio nazionale (125 mila). Insieme a Bologna in crescita anche Ferrara (+299 per cento), Rimini (+30), Ravenna (+15), Forlì-Cesena (+5). In calo Piacenza (-14 per cento), Parma (-13), Reggio Emilia (-7), Modena (-6).

R. B.

Per la seconda casa i bolognesi fanno anche qualche passo in più. Ben oltre i Lidi Ferraresi e le Riviere, fino alle coste degli Stati Uniti, verso Miami e New York, tra le città preferite. Si tratta certo di investimenti alla portata di redditi superiori alla media, ma il fenomeno è in crescita: «Non è più esclusiva dei super-ricchi, come era anni fa. Sono circa tremila i bolognesi che hanno una seconda casa negli Usa», spiega Andrea Alberghini, commercialista dello studio Servidio, esperto nel campo della legislazione immobiliare internazionale. Stando ai dati di Scenari Immobiliari, dal 2004 al 2009 le compravendite negli Usa portate avanti da italiani sono cresciute del 512 per cento. E sotto le Due Torri la corsa agli States non è da meno: «Il dato bolognese non è certo inferiore alla media nazionale — commenta Alberghini —. Resta la classica meta New York, mentre è in ascesa Miami».

Sta per nascere proprio a Bologna, primo caso in Italia, un desk che offre assistenza legale, societaria, fiscale e amministrativa a chi voglia investire in una seconda casa negli States, con una rete che collega piazza Santo Stefano agli studi professionali di Miami e New York. L'Us Property Desk vede impegnati due studi, che hanno sede nello stesso palazzo di via Santo Stefano 11: il pool di commercialisti di Servidio e lo studio legale Galgano. I referenti sono Andrea Alberghini, per lo studio Servidio, e Federico Galgano per quello legale. Il network sarà presentato lunedì 23 dicembre, in una serata ospitata dallo stesso studio Galgano.

A rendere la Florida più conveniente, negli ultimi anni, ci hanno pensato il dollaro basso e la crisi. Perché la bolla immobiliare, che ha messo in ginocchio l'economia mondiale originando la crisi del mutui sub-prime, quando è esplosa ha lasciato un gran numero di case nuove invendute: costruite quando il mercato cresceva in modo spropositato, trainato dal credito concesso a rubinetti aperti, e rima-

ste senza acquirenti dopo la crisi. A causa delle insolvenze sulle rate del mutuo, poi, molte case sono state riprese dagli istituti di credito e messe all'asta a prezzi scontati. «Un bilocale a Miami lo si può trovare anche a 300 mila euro. Un garage in via Santo Stefano ne costa 130 mila», continua Alberghini.

Certo, gli affari si fanno più in Florida che nella Grande Mela: «A New York una casa costa almeno quattro volte tanto. Il mercato si riferisce soprattutto a case già esistenti e in zone di pregio. La crisi ha fatto calare la domanda, ma si partiva comunque da prezzi alti. Il vantaggio principale è la valuta. E Miami comunque non è solo una Eldorado: «I condomini sono molto attrezzati, sembrano alberghi — spiega Galgano — con piscina, palestra, servizi di pulizia. Per chi non

ne usufruisce per 12 mesi l'anno, le spese possono risultare alte. L'imposta sulla proprietà, la nostra Ici, è piuttosto alta».

Il desk nasce proprio per offrire assistenza: «Non siamo un'immobiliare, anche se possiamo offrire i nostri contatti di agenti fidati per la compravendita. Offriamo consulenza per l'acquisto e per la gestione della proprietà: il sistema giuridico è differente, non è scontato orientarsi, anche per gli ostacoli linguistici. Abbiamo una rete di contatti con studi professionali con cui collaboriamo da anni», spiega Galgano. «Offriamo consulenza sull'investimento — continua Alberghini — a chi intestare l'appartamento, se utilizzare una società immobiliare con sede in Italia o aprirne una all'estero. Cosa fare per la successione, che il per le persone fisiche prevede un'imposta alta, o in caso di divorzio. Come gestirla nella dichiarazione dei redditi con le normative che cambiano». I due da 20 anni frequentano Miami e New York per lavoro, ma oltre ai contatti professionali puntano sulla passione per la città: «Vorremmo che il desk diventasse un punto di incontro dove imprenditori e professionisti possono scambiarsi esperienze, conoscenze e contatti».

Renato Benedetto

Affari in crescita

Le compravendite portate avanti da italiani sono cresciute del 512% in 5 anni. E sono 3.000 i bolognesi con seconda casa negli Stati Uniti

Novità in piazza Santo Stefano

L'Us property desk ha unito due studi (Servidio e Galgano), che offriranno assistenza legale, societaria, fiscale e amministrativa

200.000



800.000



Record di passeggeri in aeroporto Marconi a quota 5 m

Il Marconi festeggia, e premia, il cinque-milionesimo passeggero. Il traguardo, quello dei cinque milioni di viaggiatori si è raggiunto per la prima volta. La crescita nel traffico si attesta al 15,3 per cento rispetto allo stesso periodo 2009. Il Marconi è in prima fila tra gli scali «medi» a livello internazionale. «Vale la possibilità di viaggiare a molte più persone — ha concesso di Sab, Giuseppina Gualtieri — e aver migliorato l'immagine dell'aeroporto, ma è anche simbolicamente l'ulteriore confermare che l'aeroporto è sempre più strategico e internazionale». Il quinto passeggero è stata Daniela Zaccarelli. In arrivo da New York. Gualtieri è il direttore di Sab Armando Brusini (nella foto) 5 buoni acquisti da 100 euro da spendere nei negozi del