

Economia

Mercato immobiliare, i prezzi tengono

In calo le compravendite a causa dell'emergenza sanitaria, aumentano gli edifici riqualificati

Nel 2020 i valori immobiliari dei fabbricati residenziali in provincia di Brescia hanno tenuto e in qualche caso hanno addirittura avuto un lieve rialzo.

Nessun temuto tracollo insomma, in una situazione molto diversa rispetto alla bolla e alla crisi di dieci anni fa. Anzi, come osservato ieri dal presidente della Camera di Commercio Roberto Saccone in occasione della presentazione del Listino immobiliare 2020, «l'analisi indica un assestamento dei valori e non pochi segnali positivi che fanno sperare in ripresa del settore».

Calo delle compravendite (-15% a livello nazionale) e tenuta dei prezzi teoricamente non vanno d'accordo per la logica della domanda e dell'offerta ma così è andata e, come osservato dal presidente di Borsa Immobiliare Gianbattista Quecchia si osservano incrementi di vendita da parte di persone che stanno cambiando casa e hanno necessità diverse (di spazi, di comfort, di efficienza). I numeri, quelli veri, li ha dati il coordinatore del Listino Demetrio Rossi.

Il confronto è sul decennio, come da tradizione. In dieci anni l'aumento di valore del residenziale è stato dello 0,04% (nel 2019 era addirittura negativo), ma la suddivisione

Il trend del mattone

Valore fabbricati residenziali	2019/2010	2020/2010
Città di Brescia	-0,16%	0,04%
Provincia di Brescia	1,57%	2,19%
Valcamonica	10,30%	10,38%
Franciacorta	0,45%	1,73%
Valtrompia	5,76%	5,76%
Valsabbia	8,27%	8,27%
Bassa Bresciana ovest	-2,66%	1,72%
Bassa Bresciana sud	2,84%	3,07%
Lago di Garda	-2,69%	-1,74%

Fonte: Borsa Immobiliare di Brescia

L'Ego - Hub

Il confronto col Ftse Mib

Ma investire in azioni è più remunerativo

Nel 2020 il residenziale ha tenuto, il produttivo molto meno. Lo sguardo di lungo periodo suggerisce però che investire sul mattone negli ultimi dieci anni non è stato un affare. Il listino fa un confronto con l'indice di Borsa Ftse Mib, che dal 2010 al 2020 ha fatto le montagne russe ma alla fine ha portato a casa un +31,07% nell'arco del decennio. Detratta l'inflazione Istat del periodo (8,7%) il risultato fa +22,37%. Al mercato immobiliare è andata molto peggio: l'indice complessivo ha fatto -9,65%

in dieci anni: che, sommato all'inflazione, porta il conto a -18,35%. Entrando nel dettaglio i fabbricati residenziali hanno retto relativamente (2,19%-8,7% = -6,51%), un po' peggio è andata ai fabbricati produttivi (-1,08%-8,7% = -9,78%). Un disastro o quasi per le aree residenziali (-24,47%-8,7% = -33,17%) e per le aree produttive (-15,25%-8,7% = -23,95%). In città il mercato residenziale ha perso l'8,66% in dieci anni, con la punta in negativo della zona Ovest (-14,88%). (t.b.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

per aree registra un sostanziale calo nella zona ovest (-6,18%) e crescita a Est (+2,76%) e Nord (+1,68%).

In dieci anni la provincia ha fatto +2,19% ma, anche in questo caso, le differenze sono sostanziali. La Franciacorta è cresciuta poco (+1,73%), le valli molto di più (col record della Val Camonica: +10,38%), Bassa Ovest e Garda sono addirittura in territorio negativo. Tutto questo sapendo che «i valori riportati sono elaborati in relazione ai concetti di pregio e vetustà degli immobili. In tal senso è possibile riscontrare una discrepanza tra valori indicati e prezzi in vigore sul mercato, questi ultimi talvolta condizionati dagli strascichi della crisi economico-finanziaria che ha colpito il settore immobiliare, generando il fenomeno delle transazioni sottocosto che disattende il valore reale degli immobili».

Ad ogni modo quel che sta cambiando è che si costruisce molto meno (l'inventario degli anni passati è ancora lì da vedere) e si riqualifica molto di più. Ci sono gli incentivi fiscali, c'è una maggiore sensibilità ambientale, ci sono anche obblighi normativi. E, come ha osservato Saccone, «gli interventi di riqualificazione energetica sono da considerare come investimenti a tutti

Il trend

● In dieci anni l'aumento di valore del residenziale è stato dello 0,04% (nel 2019 era addirittura negativo), ma la suddivisione per aree registra un sostanziale calo nella zona ovest (-6,18%) e crescita a Est (+2,76%) e Nord (+1,68%)

● Nel decennio la provincia ha fatto +2,19% ma, anche in questo caso, le differenze sono sostanziali. La Franciacorta è cresciuta poco (+1,73%), le valli molto di più (col record della Val Camonica: +10,38%), Bassa Ovest e Garda sono addirittura in territorio negativo

gli effetti, perché riducono le spese di gestione aumentando il valore patrimoniale dell'immobile». Come ricordato da Ippolita Chiarolini, coordinatrice gruppo di studio Riqualificazione immobili, tanti fabbricati in città e provincia sono stati negli ultimi anni oggetto di interventi importanti, che ne hanno migliorato efficienza e comfort abitativo.

E per questo che a partire dall'edizione 2020, il Listino degli immobili ha introdotto la novità dell'incremento di valore degli immobili a seguito di interventi di riqualificazione, mediante un calcolo basato sulla differenza tra il Valore a Nuovo (Vn) e il Valore di Vetustà (Vv).

Gli interventi di riqualificazione pesano per il 50% per l'Energetica (30% involucro e 20% impianti), 35% per la Sismica e 15% per le altre riqualificazioni. Un indice a disposizione dei cittadini e degli operatori, utile per capire anche come può aumentare il valore di un immobile, una volta riqualificato in modo coerente.

La strada è segnata, par di capire, e nei prossimi anni più che case nuove ci saranno soprattutto abitazioni più efficienti e confortevoli.

Thomas Bendinelli

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Anno record per Banca Valsabbina

Su utili e raccolta, cedola a 0,13 euro

Il presidente Barbieri: istituto capace di supportare il territorio

Banca Valsabbina licenzia i conti del 2020 con un sorriso. Il Cda dell'istituto di credito ha infatti approvato il Progetto di Bilancio al 31 dicembre 2020, che evidenzia un utile ante imposte di 33,7 milioni di euro (+31% rispetto al 2019) e un utile netto di 24,3 milioni, in aumento del 20% rispetto allo scorso esercizio. dati i risultati positivi, all'assemblea dei soci verrà dunque proposta la distribuzione di un dividendo unitario in denaro di 0,13 euro per azione.

«Nell'ambito di un contesto particolarmente complesso e caratterizzato dalla pandemia, è importante sottolineare che tale risultato, che è il migliore della storia della banca, è stato raggiunto grazie all'impegno straordinario di tutte le strutture dell'istituto, ma è anche diretto effetto della fiducia della clientela e dei soci — spiega Renato Barbieri, presidente di Banca Valsabbina —. L'auspicio e l'impegno degli amministratori, considerato lo scenario incerto, ma tenuto conto della capacità di adattamento dimostrata dalla banca, è di proseguire nel percorso di efficientamento dell'istituto, cercando di dare stabilità ai risultati positivi di questi anni, confidando nel contempo in un miglioramento dell'economia».

Nello specifico, nel corso del 2020 la raccolta diretta si è attestata a 4,3 miliardi di euro in aumento del 12% rispetto al 2019. È infatti cresciuta la raccolta sui conti correnti (+21%),



tere alla clientela di poter superare questa delicata fase. Le nuove erogazioni a medio termine hanno poi raggiunto livelli record, con circa 7.200 nuovi finanziamenti concessi per un importo complessivo di oltre 970 milioni (+64% rispetto ai 594 milioni del 2019), di cui circa 4.500 sostenuti dal Fondo di Garanzia per un totale finanziato di 570 milioni (238 milioni nel 2019).

I crediti deteriorati lordi (Npl), in continuità con il programma di derisking avviato ormai qualche anno fa, hanno subito un'ulteriore riduzione, passando da 303 milioni a 261 milioni (-€ 42 milioni), portando così il rapporto tra crediti deteriorati e totale crediti lordi al 7,3%, in sensibile riduzione dal 9,2% del 2019 (13% nel 2018). Anche il tasso di copertura dei deteriorati è migliorato, passando dal 41,8% al 46,5% a fine 2020. Relativamente ai coefficienti patrimoniali di vigilanza, si è poi registrato un incremento degli stessi con il Cet 1 al 15,9% ed il Tier Total Ratio al 17,1%, in aumento rispetto al 2019.

Infine, il numero dei conti correnti aperti presso le filiali risulta in crescita, passando da 87.653 a 90.619. Tutti dati «che ci descrivono come una realtà in crescita, che crea valore, in grado di supportare il territorio e di rispondere alla complessità del contesto» ha concluso Barbieri.

Massimiliano Del Barba

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La sostenibilità

Il rapporto tra crediti deteriorati e crediti lordi è al 7,3% dal 9,2% del 2019

+20

Per cento
La crescita dell'utile, a quota 24,3 milioni

+12

Per cento
L'incremento della raccolta diretta, a 4,3 miliardi di euro

+9

Per cento
Gli impieghi alla clientela: ammontano a 3,4 miliardi

L'accordo sul credito

In cantina il Franciacorta si trasforma in liquidità grazie al «pegno rotativo»



Il Consorzio Franciacorta ha siglato un accordo di collaborazione con Intesa Sanpaolo, Banca Monte dei Paschi di Siena e Crédit Agricole che ha l'obiettivo di favorire lo sviluppo economico del territorio in una logica di rafforzamento, consolidamento del tessuto produttivo locale e di collaborazione tra le aziende socie con il sistema bancario.

I protocolli d'intesa prevedono l'accesso delle aziende associate al cosiddetto «pegno rotativo», strumento che consente di effettuare una valutazione puntuale delle scorte di vino in affinamento e di convertirle in garanzie utili per ottenere nuove linee di credito. Chiarisce il presidente consortile Silvano Brescianini: «Le cantine che hanno in giacenza prodotti di lungo affinamento, come il Franciacorta, potranno finanziare il magazzino a condizioni favorevoli; confido possa essere un servizio di comune interesse che faccia fronte anche al periodo di straordinaria complessità che stiamo vivendo». Sono in effetti diversi gli enti e i Consorzi che stanno rendendo effettivamente operativa questa misura, poiché il pegno rotativo trasforma in liquidità economica il vino che riposa in cantina e diventa così una garanzia di un prestito con il prodotto che, però, resta nelle disponibilità del produttore, e che può essere sostituito da quello delle annate successive. (mdb)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

COMUNE DI MILANO AREA GARE BENI E SERVIZI

Avviso di Gara
Oggetto Appalto 01/2021 CIG 8632700965 Affidamento del servizio globale per la manutenzione programmata delle aree a verde pubblico della città di Milano per la durata di un anno (2021 - 2022). Procedura aperta sulla piattaforma della Regione Lombardia acquisti telematici Aria/Sintel. **Valore stimato dell'appalto € 24.127.853,92 IVA esclusa**, di cui: € 19.035.519,32 IVA esclusa per prestazione di servizi; € 5.017.943,60 IVA esclusa per prestazioni di lavori; € 14.391,00 IVA esclusa per oneri sicurezza per interferenza non soggetti a ribasso d'asta; € 60.000,00 IVA esclusa per oneri per la sicurezza da PSC non soggetti a ribasso d'asta. **Tipo di procedura** aperta, offerta economicamente più vantaggiosa.
Termine ricevimento offerte 23/03/2021 ore 11:00. Seduta di gara apertura plichi 23/03/2021 ore 14:30. La seduta di gara si svolgerà in modalità da remoto e sarà tracciata in via telematica. La documentazione di gara è pubblicata sul sito internet http://www.comune.milano.it/servizi/bandi_e_avvisi di gare, assegnazioni, progetti/bandi e avvisi/accedi al servizio/bandi aperti e sul sistema di intermediazione telematica di Regione Lombardia denominato Sintel, all'indirizzo internet www.ariaspa.it.
Invio Bando GUUE: 19/02/2021 il R.U.P. Paola Viganò
Il Direttore di Area:
Nunzio Dragonetti

Tribunale di Milano I FAL. 221/2015

Giudice delegato: Dott.ssa Irene Lupo
Curatore: Dott. Luigi Giovanni Saporito
CESPITE 1: Complesso residenziale in costruzione, sito in località Lanzo d'Intelvi (CO)
Prezzo base asta: € 337.500,00 (Asta 9046)
Data asta sincrona mista: 12-05-2021
Gestore della vendita:
www.realestatediscount.it
Info: portalevenditepubbliche.giustizia.it

Tribunale di Milano I C.P. 7/2012

G.D. Dott. Sergio Rossetti
Liquidatore: Dott. Cesare Meroni
Opificio su più livelli con uffici e alloggio
Capannone industriale sviluppato su 4 piani, con uffici, locali accessori, servizi e guardiola.
Prezzo base asta: € 1.097.297,00
Corso Europa 4, Senago (MI) 16.413 mq
Data asta sincrona telematica: 27-04-2021
Gestore della vendita:
www.realestatediscount.it (Rif. asta 7507)
Info: portalevenditepubbliche.giustizia.it

Trib. Milano I FAL. 777/2013

G.D. Dott.ssa Alida Paluchowsky
Curatore: Avv. Luigi Carlo Ravarini
Castello con ampio parco
Complesso di rilevanza storica e artistica con ampio parco.
Prezzo base asta: € 1.856.250
Rilancio minimo € 10.000
Via Vittorio Emanuele II n. snc, Maleo (LO) 1.2798 mq
Data asta sincrona telematica: 29-04-2021
Gestore della vendita:
www.realestatediscount.it (Asta 11010)
Info: portalevenditepubbliche.giustizia.it