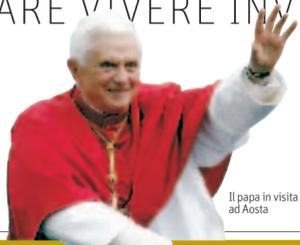


CASA & CASE

ABITARE COMPRARE VIVERE INVESTIRE NEL MATTONI



Direttore responsabile
Gianni Riotta

a cura di
Evelina Marchesini

Il papa in visita
ad Aosta

Il Sole **24 ORE**

Sabato 25 Luglio 2009
www.casa24.ilssole24ore.com
casacase@ilssole24ore.com

hera www.heraimmobili.com

LAGO DI GARDA - Moniga

€ 119.000,00 MUTUABILI

IDEALE COME INVESTIMENTO.

Veniamo in piccolo residence pronta consegna.

appartamento 6 posti letto con piscina, giardino privato e box.

Tel +39 035 33 03 02
hotel&tourism@heraimmobili.com

Dal mondo. A Bucarest e a Madrid
sconti medi del 20% ▶ pagina 14

Valle d'Aosta. La regione non sente la crisi
e investe sul Monte Bianco ▶ pagina 15

Francia. Va forte il mattone di «carta»
Focus. Genova ▶ pagina 16

Scelte di vita. Tra i vantaggi di chi si trasferisce anche il basso costo degli immobili: a Santo Domingo si compra con 750 euro al metro

Il grande appeal latino

Gli italiani residenti all'estero preferiscono il Sudamerica a Stati Uniti e Canada

Nicoletta Canazza

Italiani in fuga verso paesi lontani. Non è lo spot di un'agenzia di viaggi, ma la tendenza degli ultimi anni. Cresce, infatti, il numero di connazionali che si trasferisce stabilmente all'estero portandosi la propria residenza o, non di rado, aprendovi un'attività. Di preferenza gli italiani vanno verso paesi di lingua spagnola o con regimi fiscali più appetibili o con un clima più favorevole, ma non solo.

La mappa della nuova emigrazione premia anche l'Europa e, spesso, i paesi appena entrati nell'Unione e con le maggiori potenzialità di sviluppo. L'Aire, l'anagrafe italiana dei residenti all'estero, nel 2008 ha iscritto 204.237 connazionali. Lo stock dei cittadini residenti fuori d'Italia, nel 2008 è salito da 3.649.377 a 3.853.614 (+5,6% sul 2007).

Va anche evidenziato che la maggior parte degli iscritti all'Aire sono discendenti di quarta generazione, se non di quinta, da emigranti. Secondo le statistiche ufficiali tra il 1876 e il 1902 espatriarono tre milioni di italiani, in larghissima misura diretti in America Latina: i veneti contribuirono con un sesto del totale.

Secondo Francesca Dalla Vesta, responsabile del servizio Aire al Comune di Belluno che conta in tutto 4.031 iscritti, «solo una piccola parte, ma comunque sempre più in aumento, è composta da persone residenti nel comune che poi emigrano all'estero: soprattutto giovani in cerca di lavoro dopo gli studi universitari».

Viceversa, bisogna anche tenere conto che non sempre chi

I flussi negli ultimi anni

Numero di italiani che si sono iscritti negli ultimi anni all'Anagrafe italiana dei residenti all'estero (Aire) per continente o per nazione di destinazione (prime dieci)

Persone iscritte all'Aire al 31 dicembre 2008



Variazione % 2007/05



*Compresi i territori asiatici della Federazione russa e della Turchia

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore su dati del ministero dell'Interno

MATTONI CONVENIENTI

Gli States si confermano comunque la prima meta degli investimenti immobiliari oltreconfine: New York in testa

va all'estero espletata la procedura di iscrizione all'Aire. Una buona parte di concittadini, infatti, preferisce tenere la residenza in Italia per non perdere il legame con il comune di origine o, più facilmente, mantenere il diritto di usufruire dell'assi-

stenza sanitaria nazionale.

Dove sono gli italiani? In testa alle preferenze c'è l'America del Sud e in particolare l'Argentina (si veda l'articolo in pagina). In Centro America si ingrandisce la comunità italiana in Messico (da 8.339 a 9.478; +13,7%), Panama (+21,8%) ed El Salvador (+37,1% sul 2005), anche se con numeri più contenuti. Fuga, invece, dal Belize dove i residenti italiani sono scesi da 162 a 21 (-87%).

Ad attirare gli italiani, oltre alla bellezza dei luoghi, ci sono anche i prezzi degli immobili residenziali. La società di ricerca Scenari immobiliari, monitorando

quelli nelle zone di pregio, ha visto che a Santo Domingo (750-1.000 euro al mq) e L'Havana (1.000-2.300 euro al mq) dove la "concessione" può essere intestata solo a un cittadino cubano) i prezzi sono tra i più bassi delle oltre 50 località monitorate.

Tornando agli iscritti Aire, a sorpresa il Nord America registra un calo sia in Canada (-12,8%) sia negli Usa (-12,1%). Per contro, negli States aumentano gli italiani che comprano casa approfittando del forte calo dei prezzi degli immobili. «Negli ultimi 2-3 anni - afferma Patrizia Comello, presidente di Cold-

well banker Italy - gli Stati Uniti sono stati di gran lunga il paese più gettonato per gli investimenti immobiliari. New York in testa» come confermano anche i dati di Scenari immobiliari.

Negli Usa i prezzi delle case sono cresciuti a maggio rispetto ad aprile dello 0,9% - secondo dati ministeriali - portando al 5,6% il calo su base annua (ma nelle grandi città è +8,1%). Gli analisti di Bloomberg si aspettavano una discesa dello 0,2 per cento. A giugno il tasso di disoccupazione è invece salito al 9,5%, il più alto dal 1983, portando il numero totale di posti di la-

voro persi a circa 6,5 milioni e rendendo meno appetibile il paese per chi è in cerca di un'occupazione. In Canada la maggiore caduta dei prezzi a fine 2008 si registrava in Ontario (-10%), la regione più popolosa del paese (ci vive circa un terzo dei canadesi). In questa provincia si trovano sia la più grande città, Toronto, che Ottawa, la capitale.

Tra i "nuovi" paesi europei attirano Romania (si veda la pagina seguente), Polonia (352 italiani in più per entrambe dal 2005 al 2007) e Ungheria (da 1.437 a 1.810, +26%).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Trend. Residenti Aire in crescita ad Andorra, Bahamas, Bahrein, Barbados, Cayman e Liechtenstein, in calo a Gibilterra e a Monaco

Quando vincono fisco e adempimenti

Non solo spiagge e palme. Gli italiani che si sono trasferiti stabilmente all'estero negli ultimi anni non di rado hanno fatto pesare sulla propria scelta la possibilità di vivere in paesi dove vigono condizioni di favore riguardo alla fiscalità. «Si va via per molti motivi, non ultima l'incidenza delle complicazioni amministrative burocratiche nella vita quotidiana - commenta Gian Angelo Bellati, direttore dell'Europortale Veneto - Azorre e Paesi Bassi, ad esempio, hanno una fiscalità di vantaggio che attrae gli imprenditori stranieri, anche italiani. Australia e Nuova Zelanda offrono regole semplicissime, rispetto a quelle nazionali, per gli investimenti produttivi da parte di operatori provenienti dall'estero. In generale attirano i paesi a struttura federale, dove è migliore il rapporto tra imposizione e spesa pubblica mentre i paradisi fiscali veri e propri attirano soprattutto se, oltre alla fiscalità di favore, hanno sistemi che prevedono il segreto bancario».

Non sono però tutti imprenditori quegli italiani che si sono trasferiti nei cosiddetti paradisi fi-



Vista di Gibilterra. Sulla rocca di Gibilterra vive un branco non molto esteso di bertucchie o scimmie di Barberia

scali. Pochi, rispetto ad altri paesi, i connazionali che hanno eletto residenza superando le limitazioni all'immigrazione poste dai vari governi di destinazione. «I paradisi fiscali accettano sempre chi porta capitali e dimostra di sa-

SAN MARINO SUGLI SCUDI

Oltre 500 persone l'anno ottengono la possibilità di vivere sul Monte Titano, un numero analogo a chi abbandona Montecarlo

persi mantenere», conclude Gian Angelo Bellati.

Dall'altra parte dell'Atlantico i dati dell'Aire registrano così la crescita degli italiani residenti a Panama (da 1.387 a 1.702; +21,8%) mentre dalla parte opposta, in Asia il picco è nel Bahrein (da 93 a 138; +48,4%).

Alle Isole Cayman, i residenti italiani erano 78 nel 2007; due anni prima, nel 2005, erano 55 (+41,8%). Qui il costo medio di un'abitazione nel centro della capitale George Town è di 2.350 euro al mq al cambio attuale del dollaro Usa (1,42 \$ = 1 euro, si veda la tabella).

I prezzi

Prezzi delle case al metro quadrato dei centri più prestigiosi dei paesi caraibici nella lista dei paradisi fiscali. **Dati in dollari**

Paese	Prezzo
Bermuda	8.132
Isole Vergini Britanniche	6.369
Barbados	5.767
Turks e Caicos	4.963
Antigua	4.275
St. Kitts	4.101
Bahamas	4.078
Isole Cayman	3.352
St. Lucia	2.164
Antille Olandesi	2.162
Belize	1.479
Aruba	1.476

Fonte: globalpropertyguide.com

In crescita anche i connazionali residenti a Bahamas (da 154 a 177; +14,9%) e a Grenada (da 19 a 23; +21,1%), mentre calano quelli a Barbados (da 55 a 40; -27,3%) e Trinidad e Tobago (da 63 a 43; -31,7%).

Ma basta guardare anche più vicino a casa. A San Marino, tanto per dire, dal 2005 al 2007 gli italiani residenti sono passati da 8.220 a 9.326 (+13,5%) per un totale di 5.288 famiglie. Questo nonostante la repubblica del Titano ponga rigide norme per i "nuovi" ingressi da parte di non sanmarinesi intenzionati a stabilirsi stabilmente entro i confini della rocca. Aumentati del pari, anche se di poco, gli italiani in Liechtenstein (da 1.220 a 1.493; +22,4%) e quelli ad Andorra: qui i prezzi medi nella capitale (4.140 euro/mq) sono più bassi della vicina Spagna (4.365). Più numerosa la comunità italiana in Lussemburgo dove i connazionali residenti sono passati da 21.458 a 21.701, con una crescita dell'1,1% dal 2005 al 2007. In controtendenza risulta il Principato di Monaco, dove i concittadini residenti sono scesi da 6.010 a 5.088 (-15,3%). Quasi dimezzata, infine, la comunità italiana a Gibilterra: da 91 italiani residenti nel 2005 ai 49 del 2007 (-46,2%).

Ni. C.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I MUTUI DELLA SETTIMANA

Profilo. Impiegato 35 anni, durata mutuo 25 anni, importo mutuo € 100.000, valore immobile € 200.000

Tasso variabile (%)

1,81
Migliore

2,20
Medio

Tasso fisso (%)

5,20
Migliore

5,66
Medio

415 €
rata mensile

433 €
rata mensile

596 €
rata mensile

624 €
rata mensile

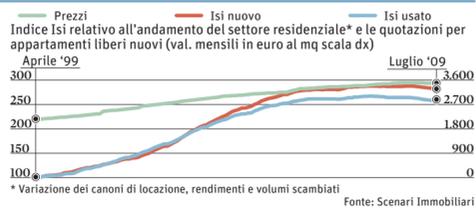
Fonte: MutuiOnline

IL TREND DEL RESIDENZIALE

Cucina
È importante che sia spaziosa

Studio
Una parete si dedica alla grande libreria

Servizi
Il bagno di servizio è fondamentale



*Variazione dei canoni di locazione, rendimenti e volumi scambiati

Fonte: Scenari Immobiliari

Buenos Aires. Nell'esclusivo rione Palermo

«Una casa al prezzo di un box a Milano»

Roberto Da Rin

BUENOS AIRES. Dal nostro corrispondente

Vivere a *la fin del mundo*, un sogno letterario ma non solo. Designer, imprenditori e creativi sono solo alcuni dei profili professionali di chi ha lasciato l'Italia per l'Argentina. Ritmi meno incalzanti, voglia di rimettersi in gioco e *foje de vivre* in un paese australe: quello del tango e del calcio, della pampa e dei ghiacciai della Patagonia. Non solo questo, però. Anche la facilità con cui si avvia un'attività, la burocrazia più leggera, le occasioni di un paese lungo 5 mila chilometri con tanti climi e grandi opportunità.

Quella stanziata in Argentina è tra le più grandi comunità di italiani nel mondo. Perché? «Non è Sud America ma non è neanche Europa, è come un limbo, un'isola in cui ci si perde e per questo ci si interroga sulla propria identità - dice Delfo Esposito, project manager di 33 anni sbarcato a Buenos Aires da Roma all'inizio del 2009. A portarlo qui è stata l'offerta di una multinazionale francese per la quale lavorava dall'Italia -. Sia chiaro, la crisi sta colpendo duro anche qui. Ma la bellezza della città e il cambio vantaggioso (dell'euro sul peso, ndr) aiutano chi guadagna in valuta straniera. Per questo sto pensando di fare il grande salto, comperare casa qui, nel quartiere di Palermo». È il più caro, i prezzi sono gonfiati dalla domanda proveniente dai turisti europei e americani. Deve il nome a Juan Dominguez Palermo, nato in Sicilia nel 1560 per poi trasferirsi a Buenos Aires dove, alla sua morte, lasciò vasti possedimenti che presero il suo nome e si trasformarono nel quartiere più grande della città. «Qui - riprende Esposito - puoi comperare un appartamento di tre locali con i soldi con cui a Milano comperi un box (dove in centro per Nomisma il costo in media varia da 70 mila a 94 mila euro, ndr).

I prezzi al mq sono compresi tra i 1.700 e i 2 mila dollari».

Staccando casa anche Valentin Marzilli, consulente fiorentino di 38 anni e membro del comitato operativo di Assoargentina (associazione di imprenditori italiani in Argentina). «Rispetto ad altre esperienze all'estero qui non ho sentito la mancanza delle cose di casa: anche qui si può fare colazione con cappuccino e brioches! Poi anche il modo di fare delle persone è molto simile al nostro. Purtroppo l'Italia è un partner commerciale poco importante per l'Argentina: gli italiani non sanno di avere una colonia così lontana e così vicina». Gli italiani che arrivano quaggiù si concentrano principalmente nella capitale (il 60%), fulcro economico e culturale del paese. Anche se quello che sembrano cercare in Argentina i nostri connazionali non è solo un lavoro più interessante, o una posizione sociale migliore, quanto una maggiore vivibilità. In fuga dalla capitale lombarda anche Vittorio Caligara sbarcato a Buenos Aires nel febbraio del 2008. Disegnatore industriale specializzato in decorazione e in teoria del colore, è sicuro di «vivere nel più bel paese al mondo». Nel quartiere di Palermo ha avviato la sua boutique VidaMilano e creato una sua linea personale di abbigliamento. «Non è tutto facile, sia chiaro. Ci sono tempi latinoamericani, a volte lavorare bene è complicato. Ma quando arriva la primavera e passo sotto un albero di jacaranda in fiore mi ripeto che ne vale la pena».

Ha collaborato Giovanna Abramati



Gruppo di prestigio cerca nuovi imprenditori disposti ad un immediato successo.

Hai risorse, entusiasmo e voglia di cambiare. Ti piacerebbe dare una svolta alla tua carriera professionale. Sei un profondo conoscitore della zona in cui abiti e dei suoi angoli più belli. Engel & Völkers sta cercando proprio te, anche se non hai una precedente esperienza di intermediazione immobiliare. Da più di 32 anni Engel & Völkers è il nome di riferimento nell'intermediazione immobiliare di prestigio in ben 28 paesi in tutto il mondo. Oggi ha diverse agenzie operative anche sul territorio italiano, ma desidera avvalersi della collaborazione di nuovi imprenditori per coprire nuove aree e condividere un sicuro successo. Sei interessato ad aprire una sede in franchising nella zona in cui abiti? Chiamaci ai seguenti numeri e visita il nostro sito:

Engel & Völkers Italia - Ing. Massimo Zerega
Tel. +39 031 449 24 50 - Cell. +39 340 572 31 68
www.engelvoelkers.it - Italy@engelvoelkers.com



ENGEL & VÖLKERS