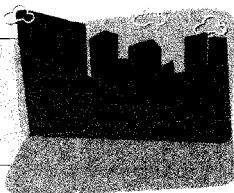


REAL ESTATE
Mercato ingessato



I nodi. La potenzialità resta alta, ma burocrazia e lacune nel post-vendita allontanano gli acquirenti

Pochi stranieri nelle ville venete

Un'offerta troppo concentrata sul mercato interno, lungaggini burocratiche e un sistema di comunicazione non del tutto efficace impediscono ancora al real estate veneto di fare il salto di qualità ed imporsi ai vertici delle preferenze degli acquirenti stranieri.

L'interesse da parte di chi vive oltre confine per l'acquisto di seconde case nella "Venice Region" non mancherebbe - stando agli addetti ai lavori - ma non sempre la risposta è adeguata. E così si deve fare i conti con numeri ancora troppo bassi. Secondo una ricerca di Savills Uk e Home Away Holiday Rentals, ad esempio, tra gli inglesi che decidono di comprare casa all'estero solo il 3% punta sull'Italia, il 29% sceglie la Francia e il 28% la Spagna. Nel complesso, secondo i dati dell'osservatorio Nomis sull'andamento del mercato immobiliare turistico e sulle seconde case nei primi mesi del 2011 sul territorio nazionale gli acquisti gli acquisti da stranieri Ue ed extracomunitari si sono attestati rispettivamente al 9,3 e 7,1 per cento.

Il trend, tuttavia, potrebbe essere invertito se solo territorio e operatori del settore si attrezzassero per rispondere alle esigenze del nuovo acquirente. Ne è convinto Raffaele Dedemo, vicepresidente nazionale con delega all'estero di Fiaip (Federazione italiana agenti immobiliari professionali). «Il Veneto, dopo Toscana e Sardegna, rimane una delle regioni più attrattive per l'acquirente estero - spiega Dedemo - ma l'interesse dimostrato dagli stranieri rischia spesso di non trovare adeguata risposta. Chi acquista cerca in genere abitazioni che possano poi essere inserite nel circuito delle locazioni turistiche, ma non sempre gli vengono proposte soluzioni adatte. Inoltre, necessità di essere seguito anche nel post vendita con tutte le questioni burocratiche, che possono risultare complicate per chi è abituato a sistemi diversi. Gli operatori, invece, a volte non considerano le esigenze particolari che può avere un investitore straniero, sono più focalizzati sul mercato inter-

no. Inoltre, bisognerebbe migliorare la comunicazione, pensando ad annunci anche in lingua inglese».

Il territorio, comunque, non ha problemi di fascino, come dimostra il tam tam mediatico sulla villa presumibilmente acquistata in Valpollicella, nel veronese, dalla coppia hollywoodiana Jolie-Pitt. «Quella di Venezia rimane la zona più attrattiva, ma anche Verona, Padova e tutta l'area di produzione del prosecco attirano gli stranieri, quest'ultima anche grazie a costi più accessibili. Agli acquirenti europei come inglesi e

francesi, recentemente si sono aggiunti anche russi e cinesi. Nell'ultimo decennio è mancato, invece, il cliente statunitense».

Il tema del real estate e dell'attrattiva della "Venice Region" all'estero è stato discusso anche in un convegno organizzato dalla Fondazione Cuoa di Altavilla Vicentina nell'ambito del Festival Città Impresa. Tra i relatori anche Charles Weston Baker, head of department residential international di Savills Uk, che ha confermato come il settore abbia notevoli potenzialità e margini di sviluppo. «L'Italia - ha detto Baker - ha grandi punti di forza, come la facilità di raggiungimento, l'alta presenza turistica, il clima favorevole, bellezze naturali e un notevole patrimonio culturale. Tuttavia sono ancora pochi i clienti esteri che decidono di acquistare casa. La causa, che vale anche per il Veneto, è da ricercare nella mancanza di prodotto, visto che la maggior parte del patrimonio immobiliare è acquistato dagli italiani. Inoltre, i nuovi progetti di sviluppo immobiliare sono pochissimi a causa dei lunghi tempi di progettazione e leggi urbanistiche complicate. Per il futuro bisognerebbe puntare su

progetti di qualità e una semplificazione delle regole di pianificazione. Inoltre, si potrebbe pensare ad un sistema di incentivi, tax benefits per acquirenti e operatori, cercando anche di ridurre i costi d'acquisto».

La questione della valorizzazione del patrimonio immobiliare regiona-

le è al centro della scena, di questi tempi, anche per un altro aspetto. È recente, infatti, l'insediamento della nuova presidente dell'Istituto Regionale Ville Venete-Irvv, Giuliana Fontanella. L'attende una responsabilità non da poco, visto le dimensioni del patrimonio di competenza. Sono infatti circa 4.200 le ville storiche catalogate dall'Istituto, di cui 3.783 nel Veneto e 435 in Friuli-Venezia Giulia. La scommessa è di valorizzarle, pensando magari per alcune di esse anche ad un futuro come strutture ricettive. «La sfida è quella di lanciare un nuovo "rinascimento" per queste ville - ha commentato la neopresidente - e richiede un necessario lavoro di squadra. Cercheremo una grande collaborazione con la regione, il ministro dei Beni culturali, Giancarlo Galan, che tra l'altro è veneto, l'associazione dei proprietari delle ville e delle dimore storiche».

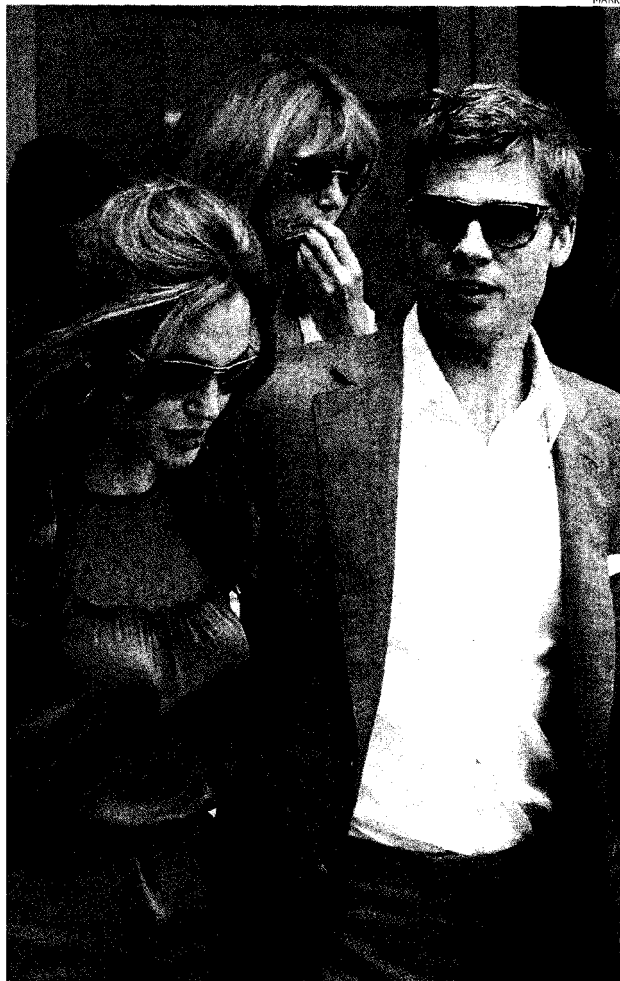
«Le Ville Venete - ha proseguito Fontanella - sono ormai diventate un brand noto in tutto il mondo e vogliamo rilanciarle anche dal punto di vista economico, partendo però dalla conoscenza della loro storia e del loro ruolo. Si deve puntare al recupero del contenitore culturale ma anche alla sua animazione. Ai proprietari la scelta se rendere le ville delle strutture ricettive, con la possibilità di soggiornare al loro interno, o metterle a disposizione di visite guidate».

Tra il 2006 e il 2010 l'Irvv ha contato oltre 35 milioni di finanziamenti, con 126 interventi di recupero e restauro e 61 nuovi progetti di valorizzazione. Gli ultimi stanziamenti per il 2010 hanno riguardato, in Veneto, Villa Condulmer ora Bonaventura a Mogliano Veneto (Tv), Villa Cristofolletti Storti-De Rienzo a Cessalto (Tv), Villa Toesca a Venezia-Mestre e Villa Bembo Da Mosto, Mocenigo, Molin, Rova a Dolo (Ve), Villa Pullè, Monga, Galtarossa a San Pietro di Carignano (Vr) e Villa Zaborra detto "Castello di Pelagio" a Due Carrare (Pd) e Villa Molin a Padova.

Alessia Zorzan

© RIPRODUZIONE RISERVATA

MARKA



La location. Sopra, Villa Costanza, in Valpolicella, presunta dimora di Angelina Jolie e Brad Pitt (insieme nella foto a sinistra). A destra, Giuliana Fontanella, presidente dell'Irvv e Raffaele Dedemo, vicepresidente della Fiaip (Federazione italiana agenti immobiliari professionali)



IN REGIONE

3.783

Ville storiche

Sono le strutture catalogate dall'Istituto regionale **Ville Venete-Irvv**. La scommessa è quella di valorizzarle nonostante la difficile congiuntura e, in prospettiva, di utilizzarne alcune anche come strutture ricettive. Spetterà ai proprietari questo tipo di scelta, così come quella di metterle eventualmente a disposizione per visite guidate

35 milioni

Risorse erogate

Sono i fondi su cui ha potuto contare l'Irvv dal 2006 al 2010 e grazie ai quali ha potuto procedere a 126 interventi di recupero e restauro nonché a 61 nuovi progetti di valorizzazione