

## Il mercato immobiliare a Trieste\*

COMPRAVENDITE  
prezzi in euro al metro quadro

APPARTAMENTI	nuovo ristrutturato		buono stato-abitabile		da ristrutturare	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
centro storico	2.300	3.800	1.400	2.200	900	1.300
centro	2.000	2.500	1.100	1.700	800	1.200
semicentro	2.000	2.300	1.000	1.700	700	1.200
periferia	1.900	2.300	1.100	1.800	700	1.200
zone di pregio	2.500	3.500	1.600	2.300	1.000	1.600

## UFFICI

	MIN	MAX
centro storico	1.500	2.500
centro	1.300	2.000
semicentro	1.200	1.700
periferia	1.000	1.400

## NEGOZI

	MIN	MAX
centro storico	2.300	4.500
centro	1.800	3.500
semicentro	1.100	2.000
periferia	800	1.500

## CAPANNONI

	MIN	MAX
Caboto	650	1.200
Noghere	550	1.000
Zona artigianale	550	1.000

PARCHEGGI prezzi in euro  
riferiti all'intera unità immobiliare

	CENTRO	SEMI C.	PERIFERIA
posti scoperti	22.000	17.000	15.000
posti coperti	35.000	25.000	20.000
box singoli	50.000	35.000	30.000

LOCAZIONI  
prezzi mensili in euro al metro quadro

APPARTAMENTI	arredato		non arredato	
	MIN	MAX	MIN	MAX
centro storico	6,00	11,00	5,00	8,50
centro	5,50	9,00	5,00	7,50
semicentro	5,00	7,50	4,50	6,50
periferia	4,50	7,00	4,00	5,50
zone di pregio	6,50	11,00	5,00	8,00

## UFFICI

	MIN	MAX
centro storico	6,50	9,00
centro	6,00	8,00
semicentro	5,50	6,00
periferia	5,00	6,00

## NEGOZI

	MIN	MAX
centro storico	10,50	23,50
centro	6,00	18,00
semicentro	6,50	9,00
periferia	4,50	7,00

## CAPANNONI

	MIN	MAX
Caboto	4,50	7,20
Noghere	4,00	6,30
Zona artigianale	4,00	6,30

di Maddalena Rebecca

I prezzi delle case, mai così bassi da 5 anni a questa parte. I mutui, erogati dalle banche con maggior facilità rispetto al recente passato e a tassi ancora relativamente convenienti. I vantaggi fiscali assicurati dall'applicazione della cedolare secca. Sono i tre fattori che, secondo gli esperti della Fiaip, hanno contribuito a rimettere in moto il mercato immobiliare triestino. Mercato che, forte di un aumento del 4% nel monte complessivo di compravendite realizzate nei primi sei mesi dell'anno, può guardare al futuro con più serenità. O meglio, per dirla con il presidente regionale dell'associazione Antonio De Paolo, con "cauto ottimismo".

## Primo caso

Lo stato di salute del settore, interessato fino al 2010 da una fase di stallo, è insomma in via di miglioramento. Sono tornati a puntare sul mattone sia i piccoli proprietari sia gli investitori più facoltosi. I primi sono spinti all'acquisto da prestiti concessi dagli istituti di credito a tassi ancora accessibili e, soprattutto, dalla consapevolezza che, di qui in avanti, i prezzi non si abbasseranno ulteriormente. Aspettare nella speranza di strappare cifre ancora più risicate, non conviene più: tanto vale quindi comprare ora. «La curva discendente si è arrestata - spiega De Paolo, citando i dati inseriti nel borsino immobiliare Fiaip fresco di presentazione -. Almeno nominalmente, i prezzi si sono stabilizzati. Un segnale positivo che indica buona tenuta del mercato e sta stimolando diver-

Prezzi bassi e sgravi fiscali  
Il mattone torna di moda

Alla base della ripresa del mercato immobiliare le quotazioni ormai stabili e i vantaggi della cedolare secca che favorisce anche il settore degli affitti

si acquirenti a chiudere la trattativa».

## Investimenti

A rimettere in moto il settore, però, non c'è solo chi compra la prima casa, magari scegliendo rioni periferici interessati da recenti riqualificazioni (come la richiestissima zona di Borgo San Sergio, dove un appartamento nuovo o ristrutturato può valere tra i 1.900 e i 2.300 euro, contro i 2.100-2.400 del 2010). Sul mattone hanno ripreso a puntare anche investitori che comprano per mettere a reddito. È il caso di "triestini di ritorno", ma anche di veneti, friulani e lombardi attratti soprattutto da alloggi *de luxe* in centro storico o in aree di pregio Greta e Scorcola. Uniche zone che, non a caso, hanno visto crescere i prezzi rispetto al 2010: per un appartamento nuovo sulle Rive si può arrivare a 3.800 euro al mq (contro i 3.500 dell'anno scorso), mentre un attico a Barcola oscilla tra 2.800 e 3.500 (nel 2010 la forbice era 2.700-3.400). Cifre importanti che i compratori facoltosi sono più portati a sborsare



Uno scorcio di via Dante. Le zone pedonali sono le più ambite

grazie all'entrata in vigore della cedolare secca. «Una novità - precisa De Paolo - che ha riaperto il mercato grazie alle certezze fiscali garantite a chi investe. L'acquisto immobiliare, infatti, viene equiparato all'investimento in titoli e obbligazioni e assoggettato ad aliquote fisse del 19 o del 21%. Un incentivo prezioso per chi ha a disposizione capita-

li importanti».

## Affitti

Dell'applicazione della cedolare secca, secondo il presidente regionale Fiaip, ha beneficiato anche il mercato delle locazioni. La tassazione più bassa ha convinto infatti molti proprietari ad abbassare pure i canoni. Un ribasso che, ingolosendo un maggior numero di potenziali

inquilini, ha reso più dinamico il settore. Prender casa in affitto, infatti, costa meno di un tempo: per un alloggio non arredato da 50 mq in zona semicentrale, per esempio, si possono spendere dai 225 ai 325 euro al mese, mentre per un monolocale completo in centro si spendono dai 5,50 ai 9 euro al mq. Le aree più richieste da chi sceglie la locazione? La zona dell'università, gettonatissima ovviamente dagli studenti, le aree pedonali del centro storico e la parte bassa del viale XX Settembre, interessata nel recente passato da un significativo restyling.

## Aspettative

Lo stesso restyling di cui, secondo gli esperti, avrebbero bisogno altre zone cittadine, Borgo Teresiano in testa, per riuscire ad stimolare nuovo interesse immobiliare. «La ripresa potrebbe diventare più netta se si mettesse in atto le attese riqualificazioni nelle aree centrali e se, finalmente, si risolvesse un ulteriore, storico problema di Trieste: la carenza di parcheggi».

\*RIPRODUZIONE RISERVATA

## LE CRITICITÀ

## Ma capannoni e negozi periferici restano invenduti

La ripresa c'è, ma non investe tutte le nicchie del settore immobiliare. I negozi posizionati fuori dalle aree pedonali, per esempio, faticano a trovare acquirenti. L'ampia offerta non incontra cioè la domanda, nonostante prezzi in costante calo e sperimentalmente lontani da quelli degli esercizi più centrali, come registrato con chiarezza dal borsino immobiliare 2011. Strumento che si è avvalso anche dei dati raccolti dall'Agenzia del Territorio, «sempre pronta ad assicurare la massima collaborazione - spiega il direttore regionale Maria Letizia Schillaci Ventura - per fotografare con coerenza l'andamento del settore».

Se per un foro commerciale in centro storico bisogna prevedere una spesa tra i 2.300 e i 4.500 euro, per un locale in periferia, infatti, ne bastano molti di meno: la spesa si aggira tra 800 e 1.500 euro al metro quadrato. E lo stesso vale per le locazioni: in centro storico il canone mensile varia dai 10,50 ai 23,50 euro al mq, in periferia si muove lungo la curva 4,50-7 euro. Ma a rilento vanno anche gli affari legati ad uffici non centralissimi e capannoni industriali. «Due tipologie immobiliari che non hanno mercato, vista anche la carenza di nuove attività disposte ad insediarsi in città - spiega Antonio De Paolo - Anche quelle già attive sul territorio, del resto, difficilmente si ampliano. Quando va bene, mantengono le proprie posizioni, di certo non si mettono a rinnovare l'ufficio o il capannone».

E pensare che il calo della domanda, ha portato i prezzi ai minimi storici. «Un ufficio in zona Campanelle, per esempio, può andare da un minimo di mille ad un massimo di 1.400 euro/mq. Cifre che crescono di poco (1.200-1.700 euro al mq) se ci si sposta in Barriera. Ancora più ridotte, ovviamente, le somme chieste per l'acquisto di un capannone industriale: in zona via Caboto lo si può acquistare sborsando dai 650 ai 1.200 euro, alle Noghere da 550 a mille euro. Evidentemente, però, l'assenza di mercato non dipende dai prezzi. «Il problema è a monte, e riguarda le difficoltà strutturali che incontra chi opera nel commercio e nell'impresa - conclude De Paolo -. In questo caso per sbloccare lo stallo nelle compravendite, servirebbero nuovi strumenti e incentivi forti: per esempio canoni di locazione agevolati per chi apre in periferia».

(m.r.)

## Box-auto, in centro fino a 55mila euro

Un posto coperto costa almeno 22mila euro. Le tariffe più alte attorno a piazza Unità e Cavana



Auto, moto e bus incolonnati

L'odissea è quotidiana: impazzire girando e rigirando a venti all'ora con la speranza di trovare un parcheggio a due passi da casa. Un vero dramma per molti triestini che - messa da parte la possibilità di sistemare la macchina gratuitamente - farebbero carte false pur di trovare un box auto da acquistare. Dai 15 ai 55 mila euro i prezzi per un posto auto: dipende dalla zona, dal fatto che sia al coperto o allo scoperto o che sia riservato esclusivamente ad una vettura. «Le zone dove si sta manifestando la maggior esigenza - evidenzia Antonio

De Paolo, presidente regionale Fiaip - sono il centro città, ovvero quella fetta di Trieste che ruota attorno a piazza della Borsa, via San Nicolò e Cavana, ma anche via Rossetti, via Piccardi e Roiano».

In queste aree dove cercare un posto per sistemare la macchina porta sull'orlo di una crisi di nervi, un box auto non resta sfitto o invenduto per più di un mese. Lì un buco che metta al sicuro le automobili evitano infiniti rendez-vous, è come una mosca bianca. I prezzi per un posto auto a Trieste sono lievemente superiori a quel-

li di Udine: si spendono in media 5mila euro in più per il centro, anche 10 per un box in periferia. Per acquistare un posto macchina allo scoperto in centro città si spendono in media 22 mila euro. Circa 35mila per un posto coperto e dai 45 ai 55mila per un box singolo. Le tariffe più elevate si rilevano nelle vicinanze di piazza Unità e piazza della Borsa ma pure attorno a Cavana. Spostandosi verso le zone semi-centrali i prezzi scendono a 17mila per un posto scoperto, 25 al coperto e 35 mila per un box singolo. Si abbassano ulteriormente le

tariffe per chi cerca dove sistemare la macchina senza troppi problemi in periferia. Lì si spara dai 15 mila euro per un posto scoperto a 20 per uno coperto fino a raggiungere i 30 mila per un box singolo.

«I prezzi negli ultimi mesi sono rimasti pressoché invariati - sottolinea De Paolo - il cambiamento più importante avverrà nel 2013 con l'apertura del Park San Giusto: l'intervento immobiliare in materia di parcheggi più importante degli ultimi anni (il cantiere vero e proprio deve ancora partire, ndr)». L'operazione sotto il colle di

San Giusto, vicino al Teatro romano e a due passi da piazza Unità consegnerà alla città un parcheggio interrato di 5 piani per complessivi 718 posti macchina: 376 in vendita, 308 a rotazione e 34 riservati al Comune di Trieste. «Un'opera importante e determinata per Trieste - sottolinea De Paolo - che supporterà anche le tante iniziative immobiliari realizzate negli ultimi anni». De Paolo si dice poi favorevole ad una proposta sostenuta nel 2003 dall'architetto Maurizio Bradascchia, allora assessore comunale alla Pianificazione Territoriale: «La realizzazione di parcheggi all'interno di edifici da recuperare, vecchi e abbandonati del centro - avverte - sarebbe una possibilità per Trieste che andrebbe seriamente valutata».

Laura Tonerò