

Roma continua a frenare. Il mattone costa troppo.

Sono gli immobili di lusso e il centro-storico a non far crollare la media dei prezzi della Capitale



di Claudio Carlo Nardacci

Non ci sono più dubbi. Il mercato immobiliare romano sta frenando drasticamente. E' un dato sotto gli occhi di tutti i principali operatori del comparto. Secondo l'Ufficio studi Tecnocasa nel 2007 le quotazioni della capitale sono diminuite dello 0,9%, in particolare in seguito alla performance negativa (-1,6%) registrata nel secondo semestre dell'anno. Stabili le quotazioni immobiliari nel centro storico (0,2%), dove il mercato vede protagonista il trilocale, acquistato da famiglie, da single e, negli ultimi tempi, anche da genitori di studenti fuori sede.

Tra le aree che hanno registrato un ribasso

maggiore si registra Prati-Francia (-3,5%), in seguito alla "sensibile" riduzione dei prezzi registrata nel quartiere della Camilluccia, in particolare sui tagli compresi tra 120-140 mq, che è la tipologia più scambiata nella zona. Hanno tenuto bene le abitazioni di lusso, quelle per cui si richiede una disponibilità di spesa oltre il milione di euro e i piccoli tagli, come monolocali e bilocali, ma solo se dotate di standard qualitativi elevati.

Negli ultimi mesi gli acquirenti del quartiere sono stati decisamente più selettivi e hanno scelto gli immobili in grado di garantire tranquillità, dotati di spazi esterni e posto auto. Il quartiere RomaNord, per esempio, presenta delle strade di particola-

re prestigio, come via della Camilluccia e viale Cortina d'Ampezzo, dove si concentrano condomini signorili e ville unifamiliari di prestigio, immobili per i quali difficilmente si scende sotto una spesa media di 400 mila euro.

Anche San Giovanni-Roma est, con -2,5%, va giù. Ad aver sofferto maggiormente la zona di Tor Vergata in seguito al ridimensionamento della disponibilità di spesa media dei potenziali acquirenti. Ad essere penalizzati sono stati soprattutto i tagli grandi, mentre hanno tenuto quelli più piccoli come i monolocali e i bilocali. La tipologia in assoluto più richiesta è il trilocale e la domanda è alimentata prevalentemente da giovani coppie e famiglie.

L'offerta abitativa si divide tra le tipologie della fine degli anni '90 situate nella zona di Tor Vergata Nuova, compresa tra la Tuscolana e l'uscita Roma-Napoli dove si possono raggiungere anche 3 mila euro al mq e la zona più popolare, dove si realizza la maggioranza delle compravendite.

Un'altra macro area che ha segnalato una contrazione delle quotazioni è quella di Cassia-Torvevecchia, dove si registra una diminuzione del 2,1%. Tra i quartieri che hanno registrato un ridimensionamento dei prezzi, soprattutto degli immobili "usati", c'è l'Aurelia. La causa è da ricercarsi nella maggiore offerta sul mercato e, di conseguenza, in una maggiore riflessione da parte degli acquirenti.

CONSIGLI PER I PROPRIETARI DI IMMOBILI

Multe da 1.000 a 10.000 euro per chi non rispetta le "nuove" norme sulla sicurezza degli impianti

Torniamo ancora sul tema delle nuove norme sulla sicurezza degli impianti, perché, da un rapido sondaggio, abbiamo ravvisato che sono pochi gli italiani che conoscono in modo approfondito la normativa entrata in vigore negli ultimi giorni. E' diventato infatti applicativo, dal 27 marzo, il Decreto del Ministero dello Sviluppo n°37 del 22 gennaio 2008. Tutti i contratti di trasferimento di beni immobili sono, quindi, soggetti alla nuova normativa sulla sicurezza degli impianti: essenziale la dichiarazione di conformità degli impianti, in caso di compravendita dell'immobile, che farà parte integrale del rogito di compravendita. In caso di inosservanza delle norme sono previste multe fino a 10 mila euro per chi non si mette in regola e saranno soggetti a multe anche coloro che effettueranno lavori di ristrutturazione senza presentare il certificato di conformità.

"Condivisibile il fine, cioè la sicurezza degli immobili, ma non il salasso per i cittadini" dice Grazia Simone, segretaria di Adiconsum Toscana "per il certificato di conformità è prevista una spesa di circa mille euro a famiglia, un regalo alle professioni "continua Grazia Simone "in un momento così critico per le famiglie certamente non giova prevedere ulteriori spese e mille adempimenti burocratici. L'impegno che i politici dichiarano è quello della semplificazione amministrativa e non della burocratizzazione a oltranza della vita dei cittadini. Questo decreto va nella direzione opposta."

Tutte le novità normative sono contenute nel decreto del ministero dello Sviluppo del 22 gennaio 2008, n. 37, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 12 marzo 2008. Le nuove norme sulla sicurezza si applicano a tutti gli impianti elettrici e elettronici, compresi gli antifurto e qualunque tipo di sistema



di automazione domestica come i cancelli elettrici. Nella lista anche gli impianti radiotelevisivi. Previste anche nuove regole per gli impianti di riscaldamento, climatizzazione, condizionamento e refrigerazione; impianti idrici e sanitari; impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas, comprese le canne fumarie; ascensori, montacarichi, scale mobili; impianti antincendio. I cittadini in caso di nuovi immobili o immobili ristrutturati dovranno consegnare, al momento dell'allacciamento (obbligo già attivo, ma solo per il metano), all'azienda del gas, dell'energia elettrica o dell'acqua la copia della dichiarazione di conformità dell'impianto.

Per le vecchie strutture, in mancanza della dichiarazione di conformità prevista perché non prodotta o non più reperibile, sarà certificata, a posteriori, da un professionista iscritto all'albo. Il professionista dovrà descrivere la tipologia, le caratteristiche dei materiali e i componenti da utilizzare, le misure di prevenzione e di sicurezza adottate.

La dichiarazione di conformità sostitutiva diviene necessaria per la compravendita dell'immobile, essa dovrà essere prodotta dal venditore al momento del rogito. Il regolamento, tuttavia, precisa che gli impianti elettrici nelle unità immobiliari ad uso abitativo realizzati prima del 13 marzo 1990 si considerano adeguati se dotati di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti, di protezione contro i contatti indiretti o protezione con interruttore differenziale. Costeranno care le disattenzioni. Per le violazioni ai nuovi obblighi sulla certificazione si applicano sanzioni amministrative da 1.000 a 10 mila euro con riferimento all'entità e complessità dell'impianto, al grado di pericolosità ed alle altre circostanze della violazione stessa.