

## LE OPPORTUNITÀ NEL CANTON TICINO



# Rinascimento *sul* CERESIO

*Se l'obiettivo è comprare casa per trasferirsi, Lugano e dintorni possono essere l'affare della vita, a cominciare dal dividendo esistenziale che garantiscono. A causa delle tasse, invece, le operazioni mordi e fuggi sono sconsigliate | di Oscar Bodini*

In Piazza della Riforma, nel centro storico di Lugano, confluiscono le vie più rinomate della città. I grandi nomi della finanza mondiale sono tutti presenti



● **COMPRARE CASA A LUGANO?** Può rivelarsi l'affare della vita se l'obiettivo è viverci, ma è poco conveniente se si è alla ricerca di una buona occasione di investimento mordi e fuggi, con l'intento di acquistare immobili da rivendere a stretto giro, oppure da mettere a reddito. Il problema è legato alla rigida legislazione elvetica che impone aliquote salatissime a chi investe sul mercato del mattone con ottiche speculative. Al contrario, chi elegge il capoluogo cantonale a propria residenza si ritrova in tasca un biglietto vincente della lotteria: la qualità della vita è infatti un vero e proprio *dividendo esistenziale* che si incassa giorno per giorno e sembra che i nostri connazionali abbiano recepito il messaggio: il 20% dei compratori stranieri è infatti italiano. Tra le ragioni principali ci sono un tasso di delinquenza tra i più contenuti d'Europa e ritmi di vita decisamente meno frenetici rispetto a quelli imposti dalle grandi metropoli italiane. Basti pensare che durante i giorni feriali tutti i negozi abbassano le saracinesche alle diciotto in punto e che nessuno ha fin qui invocato orari più elastici. Lugano è un toccasana anche per gli occhi, poiché ordine e pulizia lungo le strade rappresentano un elemento distintivo quasi proverbiale, mentre la lunga passeggiata pedonale sul lungolago si è ormai affermata come un *must* domenicale per

le famiglie con prole. Senza contare gli eventi culturali, artistici e musicali organizzati a ciclo continuo, sintomo di un evidente benessere che trae origine dall'ormai affermata vocazione finanziaria della piccola sentinella lacustre. Capillare è infatti la presenza di boutique finanziarie specializzate nella gestione dei grandi patrimoni. Basta recarsi in centro e percorrere via Nassa, la *Montenapo* luganese che vanta griffe del calibro di Louis Vitton, Hermes e Bulgari, per trovare concentrati in poche centinaia di metri tutti i grandi blasoni del settore: da Ubs a Julius Baer, da Rothschild a Syz fino ai mitici Lloyds, senza contare le numerose presenze italiane tra cui Monte dei Paschi di Siena, Banca Intermobiliare e banca Cesare Ponti. Nessun problema neppure per chi è sempre in viaggio per lavoro: l'aeroporto locale (Lugano Agno) collega direttamente con Roma, mentre a un'ora d'auto c'è lo scalo internazionale di Malpensa e in alternativa c'è sempre la trafficata stazione ferroviaria. La vicinanza con l'Italia permette poi di mantenere costantemente vivi i legami familiari, mentre la presenza di rinomate scuole internazionali, tra cui la *Tasis American School* e l'*Accademia dell'Architettura* fondata da Mario Botta nella vicina Mendrisio, offrono l'opportunità di impartire alla prole un'educazione a vocazione in-





La Tasis American School, sulle pendici della Collina d'Oro, è una delle scuole più rinomate del Canton Ticino

ternazionale. Ecco spiegate alcune delle ragioni per cui i prezzi degli immobili di lusso negli ultimi anni hanno innestato il turbo, facendo registrare crescita vicine alla doppia cifra. Un fatto insolito, data la tradizionale flemma del mattone svizzero. Tra tanti punti a favore, chi vuole acquistare deve tenere in considerazione anche alcuni fattori critici. Come per esempio l'oscillazione valutaria. "Durante gli ultimi tre mesi il franco si è apprezzato in misura considerevole sull'euro, passando da 1,66 a 1,45", spiega **Rezarta Tasellari**, responsabile della ricerca di Dtz Italia. Inoltre, la restrizione del credito attualmente in atto potrebbe portare i cittadini stranieri a ridurre i depositi in Svizzera, per utilizzarli nel proprio paese. "In questo caso si innescherebbe un calo delle compravendite, in quanto oltre l'80% delle transazioni avviene attraverso un mutuo bancario e in questo momento anche gli istituti elvetici stanno riducendo il volume di queste operazioni", conferma ancora Tasellari. Di conseguenza, senza un pagamento prevalente in contanti, difficilmente si potranno concludere rapidamente operazioni di

acquisto da parte di non residenti. "Anche le domande di case per vacanza è segnalata in diminuzione", aggiunge **Leo Civelli**, amministratore delegato di Reag in Italia. "Se il trend continua", aggiunge il manager, "potrebbe tradursi in un eccesso di offerta con un conseguente aumento del numero di immobili sfitti".

### NEL MATTONE IL MORDI E FUGGI NON PAGA

Inutile cercare immobili da acquistare e rivendere nel giro di qualche mese/anno. Benché il settore del mattone luganese registri da anni crescita costanti di circa il 5% annuo sul segmento retail e del 6-7% (con punte del 10%) sul lusso, cercare di chiudere operazioni lampo è estremamente penalizzante sotto il profilo della tassazione. Le leggi svizzere che regolamentano il mercato immobiliare sono state emanate proprio con l'obiettivo di scoraggiare la speculazione e prevedono aliquote decrescenti a seconda dell'arco temporale durante cui si mantiene il possesso dell'immobile prima di rivenderlo.

#### Il valore delle nuove abitazioni a Lugano e dintorni (euro/mq)

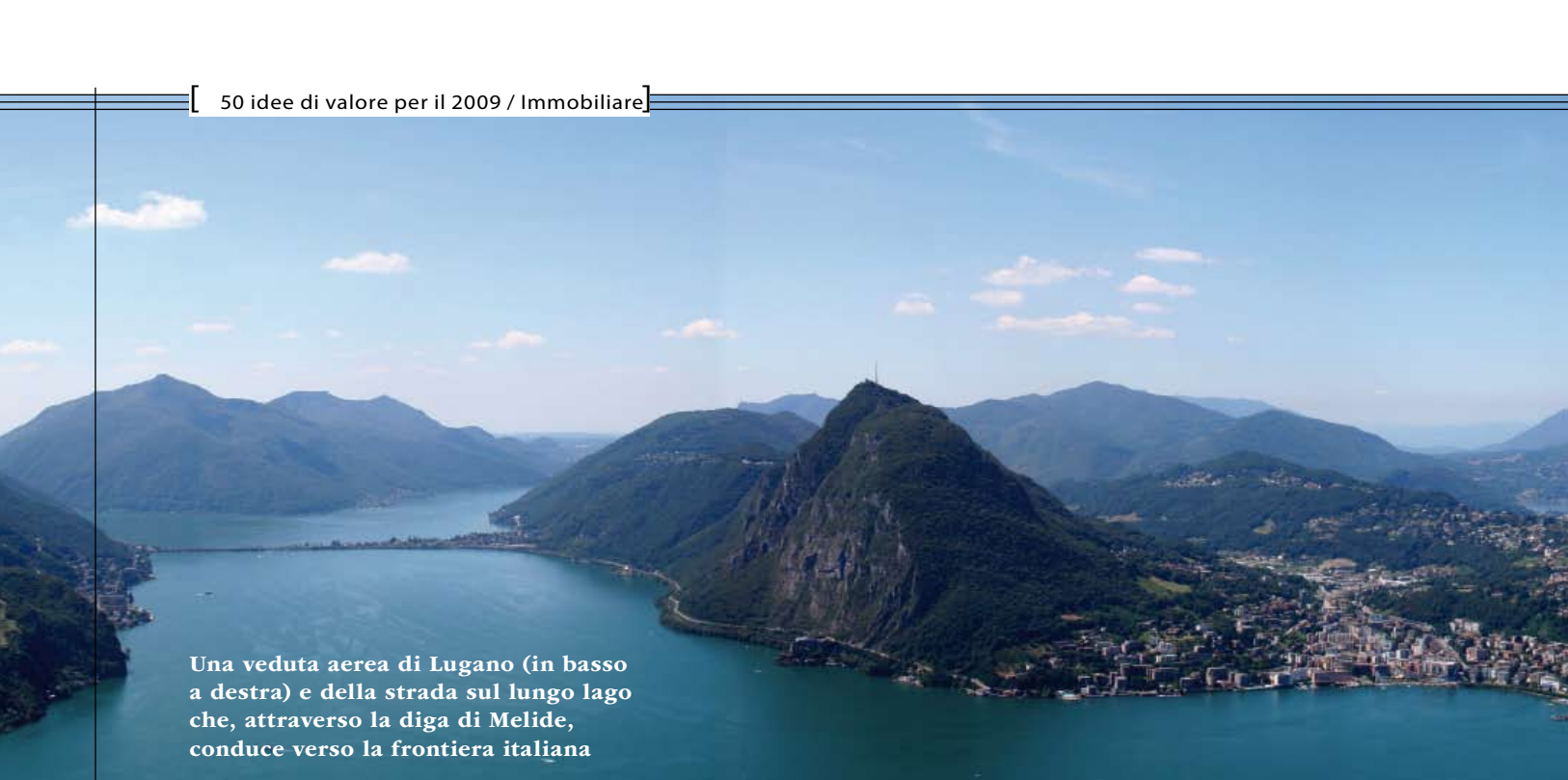
Zona	Prezzo
Lungolago Lugano	6.800
<b>Castagnola</b>	<b>5.800</b>
Lugano stazione	5.500
<b>Ruvigliana</b>	<b>5.100</b>
Gentilino	4.400
<b>Massagno</b>	<b>4.400</b>
Viganella alta	4.400
<b>Montagnola</b>	<b>4.100</b>
Muzzano	4.100
<b>Pregassona alta</b>	<b>4.100</b>
Porza	3.800
<b>Lugano città (media)</b>	<b>3.800</b>
Cassarate	3.400
<b>Comano</b>	<b>3.400</b>
Paradiso	3.100
<b>Breganzona</b>	<b>3.100</b>
Canobbio	3.100
<b>Pregassona bassa</b>	<b>2.700</b>
Viganella bassa	2.700
<b>Molino Nuovo</b>	<b>2.700</b>

Fonte: Wetag Consulting

#### Le tasse da versare all'erario quando si vende casa

Possesso dell'immobile	Aliquota*
fino a 1 anno	30%
<b>fino a 2 anni</b>	<b>29%</b>
fino a 3 anni	28%
<b>fino a 4 anni</b>	<b>27%</b>
fino a 5 anni	26%
<b>fino a 6 anni</b>	<b>25%</b>
fino a 7 anni	22%
<b>fino a 8 anni</b>	<b>19%</b>
fino a 9 anni	16%
<b>fino a 10 anni</b>	<b>13%</b>
fino a 11 anni	10%
<b>fino a 12 anni</b>	<b>9%</b>
fino a 13 anni	8%
<b>fino a 14 anni</b>	<b>7%</b>
fino a 15 anni	6%
<b>fino a 20 anni</b>	<b>5%</b>
fino a 30 anni	4%
<b>oltre 30 anni</b>	<b>3%</b>

Fonte: Wetag Consulting  
\* Non si applica, per la prima casa, a patto di acquistare un nuovo immobile entro 24 mesi



Una veduta aerea di Lugano (in basso a destra) e della strada sul lungo lago che, attraverso la diga di Melide, conduce verso la frontiera italiana

➤ Se la cessione della proprietà avviene entro i primi 12 mesi dall'acquisto, la tassazione ammonta al 30% (vedi tabella qui a lato), da calcolare sul prezzo della compravendita precedente. Un autentico salasso. La situazione migliora se l'operazione riguarda la prima casa, a patto che sia anche la residenza primaria del venditore. In questo caso, l'aliquota non viene applicata se entro 24 mesi si acquista una nuova abitazione, all'interno dello stesso cantone. Oltretutto, l'affitto di appartamenti con finalità residenziale non è particolarmente diffuso rispetto ad altri paesi europei (circa il 60%), per due ragioni. La prima è che l'acquisto di immobili in Svizzera è meno gravoso rispetto all'Italia. Anche in questo caso, i mutui ipotecari possono coprire fino all'80% del valore commerciale, ma per motivi fiscali praticamente nessuno punta a diventare proprietario dell'immobile che abita, preferendo invece possederne una percentuale che varia dal 51% al 65-70% e lasciando la restante parte alla banca che eroga il

#### IL FASCINO DELLA PROPRIETÀ VISTA LAGO

Per chi vuole acquistare in città, il centro è pressoché off the limits. "È impossibile trovare appartamenti in vendita o in affitto, l'unico mercato attivo è quello degli uffici", spiega Civelli. In effetti, gli appartamenti sono stati nel tempo riaccatastati e trasformati da abitazioni a uffici, segmento in cui la richiesta da parte di banche, fiduciarie, sim, società di gestione e affini è sempre molto elevata. Al punto che in molti casi i rendimenti netti annui sono superiori all'8 per cento. Di cartelli per la compravendita neanche la traccia: se occorre alienare la proprietà, non serve passare da un mediatore immobiliare, perché è il locatario stesso, o tutt'al più la stretta cerchia di vicini di casa o amici, a offrirsi di rilevare l'immobile.

Opportunità d'acquisto non mancano, invece, sull'elegante lungolago, dove le soluzioni di maggior pregio vengono vendute a poco meno di 7.000 euro al metro quadrato, e nel primo

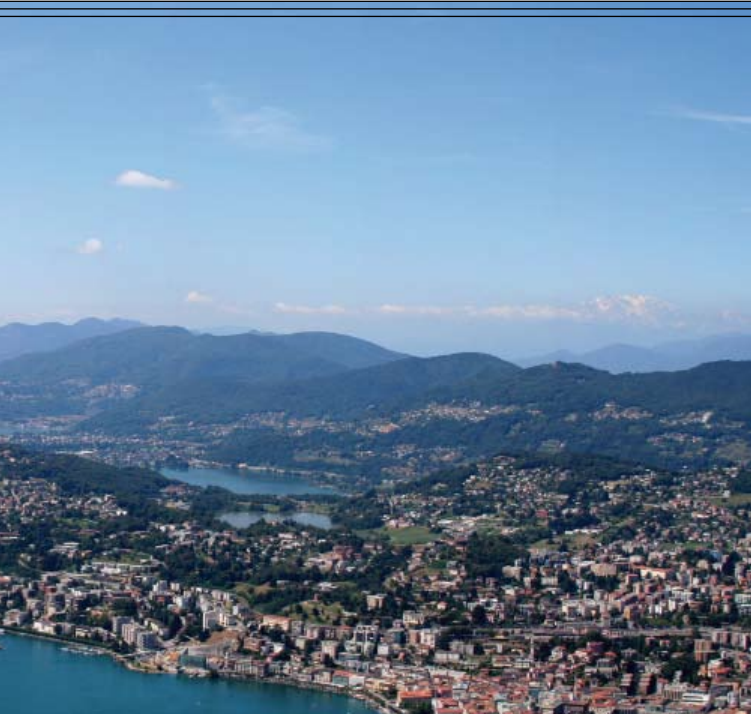
entroterra. Tra le ristrutturazioni più interessanti attualmente in atto, occorre tener d'occhio Palazzo Mantegazza. A cantieri ancora aperti, quasi tutti i lotti sono stati venduti. Ad eccezione di attici e superattici, proposti a prezzi che oscillano tra 17mila e 19mila franchi al

## MORCOTE, arroccata alla confluenza di due rami del lago, è rinomata sia per il paesaggio sia per la tassazione blanda che offre

mutuo. Viene da sé che, essendo meno gravoso il montante da ripianare grazie a questo accorgimento, anche le rate mensili finiscono per essere piuttosto leggere. Il secondo motivo è invece legato a una forma di mutuo ipotecario molto utilizzata in territorio elvetico, che consiste nel ripianare esclusivamente la quota interessi, rinnovando a cadenza periodica (anche ogni anno) il finanziamento, che quindi può protrarsi all'infinito ed essere tramandato di padre in figlio. Ciò significa, per esempio, che se si ottiene un mutuo di 600mila franchi svizzeri (poco più di 400mila euro) si paga soltanto un interesse annuo del 2,5% e uno spread di circa l'1%. A conti fatti, quindi, occorre sobbarcarsi una rata mensile di circa 1.100 euro.

metro quadrato (11.600-13mila euro). Nella zona della stazione ferroviaria sta per essere ultimato il profondo maquillage a cui è stata sottoposta Villa Baroffio.

Il palazzo si sviluppa su sette piani, per un totale di 19 appartamenti (terrazzati quelli che guardano verso il golfo), oltre a quattro piani interrati di cui uno occupato dalle cantine e tre dalle autorimesse dove troveranno posto 41 vetture. I prezzi si aggirano intorno agli 8.000 franchi al metro quadrato (circa 5.500 euro). Le metrature variano da 116 metri quadrati (3,5 locali) ai 250 metri quadrati degli attici all'ultimo piano. Ciascun posto auto costa 80mila franchi (55mila euro).



## I PAESI DA TENERE D'OCCHIO

A parte per il paesaggio mozzafiato che permette di dominare il lago, la Collina d'oro è estremamente apprezzata e richiede anche grazie alla presenza della rinomata Tasis American School, un college esclusivo (dall'asilo ai licei) frequentato dalla migliore gioventù del Canton Ticino e dai figli dei tanti statunitensi che per lavoro si sono trasferiti sulle rive del Ceresio. L'offerta di immobili in questa zona è storicamente inferiore alla richiesta. "I costruttori non hanno neppure bisogno di rivolgersi ad mediatori immobiliari per vendere e riescono a piazzare gli appartamenti o le ville a cantieri ancora aperti", conferma **Ueli Schnorf**, titolare di Wetag Consulting, società licenziataria del marchio Christie's Great Estates per la Svizzera. Per chi è intenzionato a scovare opportunità d'acquisto in questa zona, i nomi delle località in cui circoscrivere la ricerca sono quelli di Gentilino, Agra e Montagnola, dove il costo al metro quadrato è di circa 6.000/6.500 franchi svizzeri (4.100-4.400 euro) per il segmento più lussuoso del mercato. Proprio

ad Agra, Wetag Consulting (tel. +41917513106) sta trattando la vendita di una villa padronale di circa 400 metri quadrati (vedi foto in basso), disposti su tre livelli, con biblioteca, sauna, terrazza esterna vista lago, garage coperto e un giardino di 2.250 metri quadrati a circondare la proprietà. Il prezzo è di 5,2 milioni di franchi svizzeri, che al cambio di fine ottobre corrispondono a poco più di 3,5 milioni di euro. A Paradiso, alle porte della città, è poi in costruzione palazzo Delta Zero, sette piani in classe energetica A, con finiture di pregio. A Castagnola, la zona più costosa del canton Ticino escludendo Lugano città, è poi in fase di realizzazione Residenza degli Ulivi, dove verranno erette una ventina di ville singole esclusive, con prezzi tra 2,5 e 3 milioni di franchi (1,7-2,1 milioni di euro). Allontanandosi qualche chilometro ancora dalla città, un'altra meta da tenere in debita considerazione per investire è Morcote.

Viene chiamata *Perla del Ceresio*, per via della sua posizione suggestiva che guarda due rami del lago. Per questo motivo, il passaggio di turisti rimane costante tutto l'anno, con punte concentrate nel periodo estivo. Tra luglio e agosto infatti, proprio grazie ai villeggianti, la popolazione in paese passa da 300 a oltre 1.200 presenze. Un'ulteriore ragione che attira potenziali residenti e investitori, è che si tratta di una delle località svizzere dove la tassazione è particolarmente leggera (di per sé, il canton Ticino prevede già una tassazione inferiore di quasi il 20 % rispetto alla media Svizzera), argomento a cui anche le orecchie italiane sono particolarmente sensibili. Unico neo, i prezzi non certo all'acqua di rose: per acquistare a Morcote (anche in questo caso però l'offerta di immobili è ridotta al lumicino) occorre preventivare un esborso che oscilla tra 6.000 e 7.000 euro al metro quadrato, con punte di 8.000 euro per immobili di particolare pregio.

Tra le offerte attualmente sul mercato è interessante quella proposta dall'agenzia Dimensione Immobiliare (tel. +41919227400) di Lugano. Sta vendendo un ampio trilocale vista lago, 80 metri quadrati in tutto, con due stanze da letto e un soffitto a volta, affrescato, in soggiorno.

La richiesta è in questo caso di 750mila franchi svizzeri, vale a dire poco meno di 520mila euro. Che corrispondono a 6.400 euro al metro quadrato.



Wetag Consulting sta vendendo ad Agra una villa padronale. 400 metri quadrati su tre piani e tutti i comfort, offerti a 3,5 milioni di euro