

Seconde case, il boom di Venezia: si investe di più e senza mutuo

► I dati elaborati dall'Osservatorio Fiaip dai notai e dall'Agenzia delle Entrate ► Crescono i prezzi, calano le vendite su base annua, ma meno del resto d'Italia

IL BILANCIO

VENEZIA Tiene la domanda di abitazioni di lusso a Venezia, o di seconde case che possono essere destinate ad affittanze turistiche, calano le richieste di acquisto per la prima casa, crescono in modo quasi uniforme i prezzi, diminuiscono le compravendite in provincia, su base annua, ma se a livello nazionale si stima un -10%, a Venezia il 2023 si chiude a -5%.

I dati derivano da uno studio dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2023 della Fiaip, che riunisce gli agenti immobiliari che hanno confrontato i valori con quelli dell'Agenzia delle Entrate e con le proiezioni del notariato nazionale.

PRIMA CASA

Il rallentamento della vivacità riguarda soprattutto l'acquisto delle prime case. Tra le principali cause i tassi di interesse più elevati, la maggior difficoltà di accesso al credito, l'incertezza derivante dai conflitti mondiali, la necessità di restauri impegnati

nelle abitazioni esistenti per raggiungere una classe energetica soddisfacente. E se in provincia la richiesta è quella di una metratura tra gli 85 e i 115 metri quadrati, a Venezia le pretese sono ben diverse, anche in relazione al prezzo al metro, che parte a San Marco, per un immobile restaurato, può arrivare tra i 6000 e i 6600 euro al metro. In Corso del Popolo a Mestre, per un restaurato, Fiaip stima un valore tra i 1400 e i 1500 euro al metro. Da rilevare che invece, nell'acquisto della seconda casa, il cliente spesso non ha bisogno di ricorrere al mutuo, o lo fa solo per una quota molto residuale, segno che l'investimento del mattone viene comunque riconosciuto come un settore sicuro.

Interessante poi il prezzo di vendita, che è in costante crescita, soprattutto in provincia. Lo sconto praticato sul prezzo finale va dal 5 all'8,5% del totale, se la valutazione viene fatta dai professionisti del settore, con un tempo stabile di attesa, prima di arrivare al rogito, di circa cinque mesi, che a Venezia e sulle

località costiere diminuisce sensibilmente.

PREZZI FAI DA TE

«Diverso il caso del prezzo "fai da te" - spiega il presidente di Fiaip Veneto Marco Bettiol, che nei giorni scorsi ha presentato la ricerca - il prezzo lo fa il mercato, e deve tener conto delle condizioni in cui si trova l'immobile e delle potenzialità. Fisare un prezzo eccessivo rischia di essere controproducente: l'appartamento rimarrà lì per molto tempo. A Venezia sono cresciuti soprattutto i prezzi dei primi piani nelle zone centrali, sono in recupero i pianterreni, diminuiscono, in proporzione, quelli delle abitazioni dove non è possibile intervenire sulle fosse settiche che quindi non possono essere adibite ad affittanze turistiche, ma possono essere solo restaurati a uso personale o per affittanze lunghe».

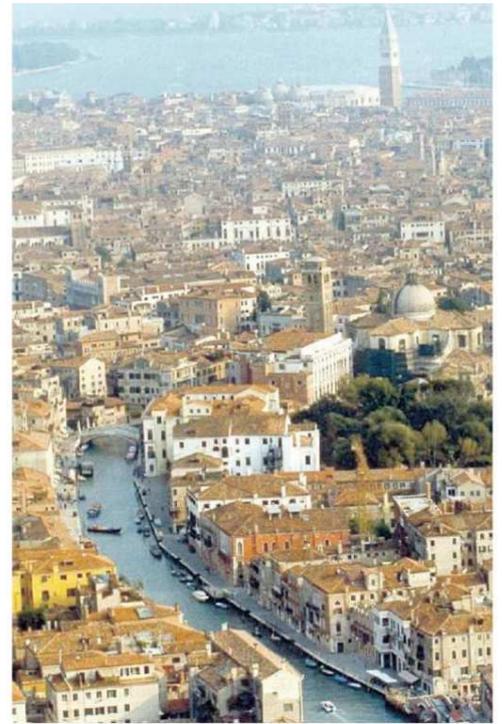
E un restauro a Venezia, si sa, comporta costi, tempi e burocrazia mai certi, che spesso gli investitori soprattutto stranieri non sono disposti a sostenere. Ma le locazioni turistiche sono diven-



OSSERVATORIO FIAIP Il presidente provinciale degli agenti immobiliari Marco Bettiol

tate un fenomeno molto diffuso anche in provincia, in Riviera del Brenta e in punti strategici come Noventa e Santa Maria di Sala. «L'investimento è più modesto - prosegue Bettiol - con 120 mila euro si acquista una casa con due camere, e va per la maggiore, in questo momento, l'affitto per esigenze lavorative. Dieci giorni, un mese. Con un prezzo per camera che comunque è intorno ai 70-80 euro al giorno».

L'Osservatorio ha analizzato, in collaborazione con le principali banche, anche i dati sull'ac-



cesso al credito: il fatto di trovare più difficoltà nell'accendere un mutuo, orienta soprattutto i giovani al mercato dell'affitto, soprattutto delle locazioni resi-

denziali a canone concordato, delle quali però è diminuita l'offerta. Anche per l'incertezza dello sfratto in caso di morosità.

Il settore delle locazioni turistiche, invece, viaggia con un incremento +3,6% in linea con il dato nazionale, con un aumento del canone medio di locazione (incremento del 3%) per causa dell'aumento energetico. Fiaip stima che l'investitore ricavi una rendita tra il 6 e 9% rispetto all'investimento effettuato.

Raffaella Vittadello

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL PRESIDENTE MARCO BETTIOL: «LOCAZIONI BREVI ANCHE IN RIVIERA DEL BRENTA, PER ESIGENZE LAVORATIVE»

Comune di Venezia

Euro/mq commerciale



	NUOVO - RISTRUTTURATO		OTTIME CONDIZIONI		BUONO STATO - ABITABILE		DA RISTRUTTURARE	
	min	max	min	max	min	max	min	max
Asseggiano, Gazzera	1.700	1.900	1.500	1.700	900	1.100	900	1.100
Burano	2.900	3.200	3.100	3.400	2.200	2.700	1.600	1.900
Cannaregio	5.000	5.500	4.400	4.900	3.800	4.600	2.700	3.400
Carpenedo	1.900	2.100	1.700	1.900	1.500	1.800	1.100	1.300
Castello	5.500	6.100	5.500	6.100	4.000	4.900	2.800	3.500
Chirignago	1.800	2.000	1.600	1.800	1.400	1.700	900	1.100
Corso del Popolo, Capuccina	1.400	1.500	1.400	1.500	1.300	1.600	900	1.200
Dese	1.800	2.000	1.600	1.800	1.400	1.700	1.000	1.200
Dorsoduro	5.300	5.900	4.800	5.300	3.600	4.400	2.800	3.600
Favaro Veneto	1.800	2.000	1.600	1.700	1.200	1.500	900	1.200
Gazzera	1.800	1.900	1.600	1.700	1.200	1.500	900	1.100
Giudecca	5.000	5.600	4.000	4.400	3.000	3.700	2.100	2.700
Lido	3.500	3.900	3.500	3.900	2.300	2.800	1.600	2.000
Marghera	1.500	1.700	1.400	1.500	1.200	1.500	900	1.100
Mazzorbo	7.700	8.500	7.000	7.700	6.000	7.300	700	900
Mestre	1.800	1.900	1.700	1.800	1.300	1.600	900	1.200
Mestre Centro	2.300	2.600	1.800	1.900	1.500	1.900	1.100	1.300
Miranese	1.600	1.700	1.500	1.700	1.200	1.400	800	1.000
Murano	3.300	3.600	3.100	3.400	2.600	3.200	1.500	1.900
Pellestrina	3.100	3.400	3.200	3.500	1.700	2.100	1.200	1.500
San Marco	6.000	6.600	6.100	6.700	4.700	5.800	3.400	4.200
San Polo	5.800	6.400	5.300	5.900	4.600	5.600	3.300	4.100
Santa Croce	4.800	5.300	4.900	5.500	3.800	4.600	3.500	4.300
Terraglio	2.000	2.200	1.700	1.800	1.200	1.500	900	1.200
Tessera	900	1.000	800	900	700	800	500	600
Via Piave, Stazione	1.600	1.700	1.400	1.600	1.200	1.500	900	1.100
Viale San Marco	1.900	2.100	1.700	1.900	1.500	1.800	1.000	1.300
Zelarino	2.100	2.300	1.700	1.900	1.300	1.600	900	1.200

Fonte: FIAP

Withub

L'andamento del mercato immobiliare nella provincia di Venezia

Euro/mq commerciale

- Nuovo - ristrutturato
- Ottime condizioni
- Buono stato - abitabili
- Da ristrutturare

ANNONE VENETO		CONCORDIA SAGITTARIA	
11/21	11/22	11/21	11/22
1.200	1.400	1.800	2.000
1.200	1.300	1.400	1.500
700	900	1.000	1.200
500	800	300	300

MEOLO		SAN DONA' DI PIAVE		CAMPAGNA LUPIA	
11/21	11/22	11/21	11/22	11/21	11/22
1.700	1.800	1.600	1.800	1.300	1.500
1.200	1.300	1.400	1.500	1.200	1.300
800	1.000	1.100	1.400	1.000	1.300
700	900	800	1.000	400	500

DOLO		MIRA		SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO	
11/21	11/22	11/21	11/22	11/21	11/22
1.600	1.800	2.000	2.200	3.100	3.500
1.400	1.500	1.800	1.700	2.900	3.200
1.100	1.300	1.300	1.800	2.500	3.000
800	900	700	800	1.800	2.200

CAMPOLONDO MAGGIORE		ERACLEA		MIRANO	
11/21	11/22	11/21	11/22	11/21	11/22
1.500	1.600	1.400	1.600	2.100	2.300
1.200	1.300	1.700	1.900	1.700	1.800
900	1.100	1.000	1.200	1.400	1.800
600	800	700	900	1.000	1.300

SANTA MARIA DI SALA		CAMPONOGARA		FIESSO D'ARTICO	
11/21	11/22	11/21	11/22	11/21	11/22
1.700	1.900	1.900	2.100	1.500	1.700
1.200	1.300	1.400	1.500	1.400	1.500
1.000	1.300	1.200	1.500	1.100	1.300
700	900	700	900	600	800

MUSILE DI PIAVE		SANTO STINO DI LIVENZA		CAORLE	
11/21	11/22	11/21	11/22	11/21	11/22
1.400	1.600	1.400	1.500	3.200	3.500
1.300	1.400	1.200	1.400	2.900	3.200
1.100	1.300	1.000	1.200	2.500	3.000
300	400	700	900	1.700	2.100

FOSSALTA DI PIAVE		NOALE		SCORZE'	
11/21	11/22	11/21	11/22	11/21	11/22
1300	1400	1900	2100	1.900	2.100
1200	1300	1700	1900	1.400	1.500
1000	1200	1500	1800	1.200	1.500
700	900	1000	1300	700	800

CAVALLINO TREPONTI		FOSSALTA DI PORTOGUARO		NOVENTA DI PIAVE	
11/21	11/22	11/21	11/22	11/21	11/22
2.200	2.500	1.200	1.300	1.500	1.600
2.000	2.200	1.100	1.300	1.300	1.500
1.700	2.100	1.000	1.200	1.100	1.400
1.200	1.500	700	900	200	200

SPINEA		CAVARZERE		FOSSO'	
11/21	11/22	11/21	11/22	11/21	11/22
1.800	2.000	900	1.000	1.300	1.500
1.600	1.700	900	1.000	1.000	1.200
1.300	1.600	700	900	900	1.100
900	1.200	400	500	600	800

PIANIGA		STRA		CEGGIA	
11/21	11/22	11/21	11/22	11/21	11/22
1.400	1.500	1.800	1.800	1.200	1.300
1.200	1.400	1.500	1.600	1.100	1.200
1.100	1.300	1.300	1.500	900	1.200
800	1.000	700	900	400	500

GRUARO		PORTOGUARO		TEGLIO VENETO	
11/21	11/22	11/21	11/22	11/21	11/22
500	600	1.700	1.900	1.400	1.500
1.500	1.700	1.400	1.500	1.200	1.400
400	500	1.200	1.500	900	1000
300	400	800	1.000	400	500

CHIOGGIA		JESOLO		PRAMAGGIORE	
11/21	11/22	11/21	11/22	11/21	11/22
2.500	2.700	3.900	4.300	1.300	1.400
2.400	2.600	3.800	4.000	1.000	1.100
2.000	2.400	3.100	3.800	800	1.000
1.400	1.700	2.200	2.700	600	700

TORRE DI MOSTO		CINTO CAOMAGGIORE		MARCON	
11/21	11/22	11/21	11/22	11/21	11/22
1.800	2.000	1.100	1.300	1.800	2.000
1.400	1.500	1.100	1.200	1.500	1.600
800	1.000	900	1.100	1.300	1.500
600	700	600	800	900	1.100

QUARTO D'ALTINO		VENEZIA		CONA	
11/21	11/22	11/21	11/22	11/21	11/22
1.700	1.800	2.300	2.600	900	1.000
1.500	1.700	2.100	2.400	1.000	1.100
1.300	1.600	1.800	2.300	400	500
700	900	1.300	1.800	300	300

MARTELLAGO		SALZANO		VIGONOVO	
11/21	11/22	11/21	11/22	11/21	11/22
2.100	2.300	2.000	2.200	1.300	1.500
1.500	1.700	1.800	1.700	1.200	1.400
1.300	1.600	1.300	1.600	1.100	1.300
900	1.100	800	1.000	800	900

Fonte: FIAP

WORLD

Passa il bilancio senza rincari per le famiglie

MIRANO

Il consiglio comunale approva il bilancio di previsione 2024-2026. Tengono i servizi ai cittadini senza aumenti a carico delle famiglie. Investimenti per i prossimi tre anni per oltre 20 milioni di euro. È passato in consiglio comunale il bilancio presentato dall'amministrazione Baggio. Un bilancio decisamente positivo che ha puntato al mantenimento del livello dei servizi ottenuto nonostante il milione di euro di maggiorazione dei costi rispetto al periodo precovid. A pesare maggiormente ancora una volta i consumi energetici, con una "bolletta" a carico del comune di oltre 500.000euro rispetto al periodo precovid.

Nella presentazione del bilancio si è parlato dello stanziamento di 2.800.000euro per i servizi sociali, di 870.000euro quale contributo del comune per i servizi scolastici (550.000 euro per la refezione, 120.000 euro per il trasporto, 200.000 euro per l'asilo nido), 900.000euro per la manutenzione di strade, verde pubblico e cimiteri, 2.000.000 di euro per i consumi energetici, 5.000.000 di euro per le spese del personale, 170.000 euro per la cultura e il turismo. Sono senz'altro gli investimenti che giocano un ruolo cruciale per il comune, con una cifra descritta come gigantesca.

Nel prossimo triennio infatti il comune di Mirano investirà oltre 20 milioni di euro se si considerano all'interno di questi le opere che si realizzeranno con i fondi PNRR i cui cantieri sono quasi tutti avviati (nuova mensa scuola "Azzolini", rigenerazione villa Bianchini e viale delle Rimembran-

ze, l'adeguamento funzionale scuola "Leonardo da Vinci", l'asilo nido presso la barchessa di villa Bianchini cui si aggiungeranno prossimamente i cantieri per l'impianto sportivo di Vetrego e la pista di atletica leggera).

Ma non solo PNRR, sono già stati finanziati anche la pista ciclabile tra Scaltenigo e Mirano e il ciclodromo di Scaltenigo, la cui progettazione è in fase molto avanzata; il rifacimento del blocco spogliatoi del campo da calcio di Scaltenigo; la realizzazione del blocco cinerario, oltre ad altri lavori di manutenzione straordinaria, presso il cimitero di Scaltenigo; il sistema di video sorveglianza del centro storico e del parcheggio del teatro comunale; gli interventi di efficientamento energetico previsti dal progetto ELENA per gli edifici comunali e per la pubblica illuminazione.

Nel corso del 2024 saranno inoltre finanziati gli investimenti per il cimitero di Zianigo, la manutenzione straordinaria della palestra di Campocroce e il parco di Villa Belvedere. «Un risultato reso possibile dal rigore nella gestione delle risorse pubbliche che caratterizza questa amministrazione e che discende anche dalle pratiche virtuose degli anni precedenti» commenta il sindaco Tiziano Baggio.

Anna Cugini



A PESARE DI PIU' SONO STATI ANCORA UNA VOLTA I CONSUMI ENERGETICI

Ecco in arrivo la mobilità sostenibile

Auto elettriche per i postini Poste Italiane si fa green

IL BILANCIO

Nel corso del 2023 Poste Italiane ha continuato il suo programma di rinnovo della flotta aziendale e delle dotazioni tecnologiche per il recapito. In provincia di Venezia sono diventati operativi quest'anno altri 28 mezzi elettrici: diciassette tricicli, tre quadricicli e otto auto. Insieme ad altre sette auto a moto-

re ibrido, questi mezzi si aggiungono a quelli già presenti sul territorio per la consegna dei pacchi e della corrispondenza.

I veicoli prima di entrare a far parte della flotta di Poste Italiane sono stati modificati e resi funzionali alle esigenze del servizio postale; ad esempio, in alcune macchine, il sedile passeggero è dotato di un particolare allestimento per l'alloggiamento delle cassette o di particolari scaffala-

ture per il trasporto dei pacchi. Altri ancora hanno accessori ad hoc per la mission di Poste Italiane, come il sistema Keyless Entry&Start per il riconoscimento a distanza del conducente. Grazie a questa tecnologia, le portiere e il portellone si sbloccano automaticamente, facilitando il lavoro degli operatori.

Il rinnovo della flotta aziendale in ottica sostenibile è uno degli obiettivi del piano industriale 2024 dell'azienda guidata dall'amministratore delegato Matteo Del Fante, e proseguirà per arrivare nel 2024 ad un totale di 17.000 nuovi mezzi.

I portalettere del centro di distribuzione di Venezia, Mestre, Mirano, Strà, San Donà e Portogruaro sono stati dota-

ti, inoltre, dei nuovi palmari, dispositivi in grado di rendere più rapide operazioni come la consegna tracciata di corrispondenza e pacchi, grazie all'utilizzo della firma elettronica del destinatario direttamente sul palmare. consentono poi di telefonare al cliente e di gestire in modo più efficace e veloce il pagamento dei contrassegni o il recapito su appuntamento. I nuovi palmari permettono il pagamento dei principali bollettini, delle ricariche telefoniche e delle ricariche PostePay, tramite i pagamenti elettronici in modo più sicuro e veloce. Entro il 2024 saranno oltre 30 mila i palmari di ultima generazione che verranno messi a disposizione dei portalettere. —



Un portalettere a Mestre, con il suo veicolo a impatto zero

IN TRIBUNALE

Cocaina e soldi nel cimitero ecco i primi patteggiamenti

Sette patteggiamenti per alcuni dei 19 indagati ritenuti parte di un'organizzazione ritenuta responsabile di rifornire massicciamente di marijuana e cocaina le piazze della movida della terraferma.

In particolare in Riviera del Brenta (anche sull'ato padovano) e nel Miranese tra il 2019 e il 2020. Perfino i loculi del cimitero di Chirignago erano stati utilizzati come nascondiglio di cocaina e danaro provento della vendita della droga.

Si tratta dell'inchiesta "Hope", così nota dal nome di Giuseppe Speranza, 43enne residente a Noale, accusato dalla procura di essere stato punto di riferimento di un ricco mercato dello spaccio, tra Mestre e il Miranese. Droga acquistata e venduta a chili – come si legge nel capo d'accusa – nel 2020. Indagine dei carabinieri.

Nel corso dell'udienza preliminare davanti alla giudice Benedetta Vitolo i legali dei 19 imputati hanno fatto le loro richieste. Fatta ca-

dere l'ipotesi iniziale di associazione per delinquere, il pubblico ministero Andrea Petroni ha ricostruito nel capo d'imputazione un quadro d'accusa che vede Speranza come riferimento per l'acquisto e la gestione della droga: per lui l'avvocata Stefania Pattarello ha chiesto il processo con rito abbreviato; così come ha richiesto anche l'avvocato Giuseppe Sarti per il miranese Davide Baldan, incaricato (per l'accusa) di proseguire l'attività dopo i primi arresti.

Ad ottenere il patteggiamento della pena sono stati: Francesca Asciano (3 anni, 6 mesi, 14mila euro di multa), Ciro Pinto (3 anni, 3 mesi, 16mila euro), Giuseppe Pinto (2 anni, 8 mesi, 11mila 500 euro), Nicola Artistico (2 anni 8 mesi, 11mila 700 euro), Ervin Ibra (5 anni, 31mila euro), Idriz Peza (4 anni, 10 mesi, 30mila euro), Moncef Mosbah (2 anni 10 mesi, 12mila 600 euro di multa, difeso dall'avvocato Mauro Serpico). Per tutti gli altri imputati è invece decaduta l'accusa prevista dall'articolo 74 del testo unico sugli stupefacenti, che punisce il delitto di associazione finalizzata al traffico illecito. Prosciolto invece Diego Simion, accusato di essere il "custode" del gruppo. —

E.P.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PALAZZO GRASSI

“The Art of Happiness” laboratorio in tre puntate alla ricerca della felicità

Palazzo Grassi – Punta della Dogana festeggia l'arrivo del 2024 con un nuovo Open Lab curato da The New Happy che proporrà attività per tutto il pubblico digitale. Mentre, in occasione del finissage delle mostre “Chronorama. Tesori fotografici del 20° secolo” e “Chronorama Redux”, apertura gratuita per i visitatori residenti della Città Metropolitana di Venezia e per gli studenti degli atenei veneti in occasione dell'ultima giornata di apertura, domenica 7 gennaio. Dal 5 al 7 gennaio sui canali social dell'istituzione andrà in scena “The Art & Science of Happiness”, un workshop digitale in tre puntate, curato da The New Happy, un'organizzazione fondata da Stephanie Harrison, esperta di scienza della felicità, che si occupa di aiutare le persone, le comunità e le aziende a comprendere il concetto di felicità. Per farlo, The New Happy ricorre agli strumenti dell'arte del-

la comunicazione, creando grafiche, newsletter, ma anche un podcast, e invita a cogliere la sfida di un reale cambiamento comportamentale. Chiamato a immaginare un laboratorio ad hoc, The New Happy propone “The Art & Science of Happiness”, un laboratorio diviso in tre giornate che invita a compiere azioni semplici, ma potenti. —



**La mostra “Chronorama”
a Palazzo Grassi aperta
fino al prossimo 7 gennaio**