

Il grande business dei posti auto in città e in provincia con aumenti fino al settanta per cento negli ultimi cinque anni

Affari d'oro sui box: prezzi a più 45%

Immobiliaristi, associazioni di categoria e Camera di Commercio studiano un segmento di mercato che attira grossi investimenti

L'UPPI

«Costruiamo autorimesse sotto le piazze del centro»

Box sotterranei a due o più piani sotto ogni piazza della città. È la soluzione proposta dall'Unione piccoli proprietari immobiliari di Savona (Uppi) per togliere molti veicoli dalle strade e per rivalutare gli alloggi del capoluogo. L'associazione di categoria presieduta da Franco Fenoglio l'ha presentata con le osservazioni al nuovo piano regolatore comunale (Puc). «L'investimento nei posti auto — dice Fenoglio — si sta dimostrando molto interessante per il mercato. Per chi li vuole comprare e per chi li affitta. Il fatto è che ce ne sono sempre pochi rispetto alla domanda. La nostra proposta servirebbe pure a calmierare i prezzi. Ma il Comune è sordo a queste esigenze».

L'idea di scavare sotto le piazze, tuttavia, non è completamente nuova. Qualche anno fa sempre l'Uppi arrivò a proporre di realizzare tre piani di box sotterranei in piazza Sisto IV da oltre 200 posti. Il Comune non rispose neppure e la pratica venne archiviata. E furono diversi gli assessori che individuavano, senza mai esiti, piazza del Popolo come un possibile sito da park sotterranei. E oggi, tra parcometri e abbonamenti alla sosta, la questione sta tornando alla ribalta.

A. V.

Il nuovo business è il garage che rende più delle case. Anche perché a dargli mano forte sono i divieti di sosta e le zone a pagamento che ormai dilagano. Assicurarsi un posto in un box sta così diventando molto difficile. Colpa dei prezzi.

A Savona città si va da 35 ai 45 mila euro, nei centri della Riviera dai 35 ai 60 mila, ma con picchi in alcune zone particolarmente richieste come Alassio dove le quotazioni possono arrivare fino a 120 mila euro. Le rilevazioni sono dell'organizzazione immobiliare Fondocasa sugli immobili venduti.

Anche le associazioni di categoria tengono sotto osservazione le quotazioni dei box di pertinenza o anche per investimento puro, considerandole indicative per l'andamento complessivo del mercato. E la stessa Camera di Commercio di Savona dal prossimo autunno ha in progetto di effettuare periodiche rilevazioni in tutta la provincia.

Un mercato vivace che spesso si muove con pagamenti rapidi. Dal 2000 a oggi i prezzi sono aumentati tra il 30 e il 45 per cento. In alcuni casi, in zone centrali dove la richiesta è sempre elevata (e un numero limitato di box) l'impennata è stata anche del 60-70 per cento. Anche il numero stimato dei posti auto privati è aumentato in base alla domanda: la stima di Fondocasa è che negli ultimi cinque anni vi sia stata una

"presenza" di posti auto a più 42 per cento nei centri cittadini a fronte di un'offerta di spazi salita a più 28 per cento nelle zone più periferiche. L'esempio più importante per Savona è costituito dai box interrati realizzati davanti alla stazione Fs Mongriferone.

Box trasformati in un'autentica forma di investimento. «Chi acquista un box — dice Claudio Citzia di Fondocasa — solitamente lo fa in abbinamento con un'abitazione per l'84 per cento dei casi. Ma esiste una importante fetta di mercato orientata sull'investimento puro, che ormai ha raggiunto il 16 per cento del totale. Tuttavia, secondo gli immobiliari, l'investimento e la resa del box è sicuramente maggiore se legata alla vendita dell'alloggio.

Per quanto concerne gli affitti, che gli esperti del settore chiamano "resa" come si trattasse di fondi di investimento, le maggiori quotazioni sono nelle zone centrali dove i posti scarseggiano. Affittare un box può costare dai 1.600 ai 2.500 euro all'anno, pari a una resa del 4-5 per cento per il proprietario e tante multe per divieto di sosta evitate per l'affittuario. «E c'è pure da rilevare — dice ancora Citzia — un miglioramento qualitativo dei box messi in vendita o in affitto, con materiali e finiture in regola con le normative vigenti».

Angelo Verrando



L'accesso ai box interrati che sono stati inaugurati di recente in piazza Aldo Moro