

Investire in box: ecco la nuova tendenza

Decisamente meglio della Borsa - e di questi tempi parrebbe scontato - ma anche del mattone, inteso ad uso abitativo. Cosa? Il box-auto. Soprattutto se finalizzato alla locazione. Vox Populi. A Milano e provincia nei primi sei mesi del 2002, la vendita è cresciuta del 4,3 per cento. Ma c'è chi, come **Mauro Danielli**, portavoce degli immobiliari monzesi, fa il «bastian contrario»: «La loro locazione è meno vincolistica rispetto a quella di un immobile, ma costano molto e si rivalutano poco nel tempo. In città la richiesta è alta solo in centro».

TENDENZE/2. Il parere di **Mauro Danielli**, immobiliare monzese: i dati non confermano

«Non è vantaggioso, tranne in centro»

Vox populi? Eppure di dati dicono il contrario. «Si tratta di un fenomeno che, data la sua vacuità, non può certo essere definito di massa: il box assume il valore di elemento di comodità rispetto all'unità principale; ha significato perché legato all'uso. Già averlo esterno al condominio è per molti papabili locatari scomodo, tanto da farne a meno». **Mauro Danielli**, portavoce degli immobiliari monzesi, ha il polso della situazione, alias «dati 2002»: «si tratta di un prodotto che è caratterizzato da un elevato prezzo di acquisto e una mancata rivalutazione nel tempo - dichiara - Si tenga conto che, a differenza della prima casa dove viene applicata una imposta di

registro del 3%, quella di un box è del 10. Poi c'è la tariffa notarile, legata al valore immobiliare che, per i box, è in rapporto più alta che per una residenza e infine il valore catastale che in questo caso vede il dichiarato molto simile al reale. Si tratta di tre fattori la cui incidenza non è affatto trascurabile». Danielli non trascura però di riconoscere anche alcuni vantaggi insiti in particolare nella eventuale locazione: «È vero - dichiara - affittare un box ha dalla sua la flessibilità,



è meno vincolistica, ma dal punto di vista economico non lo reputo un investimento vantaggioso; unica eccezione del 2002, parlando di listini, è stato il centro storico, probabilmente a causa della diminuzione delle aree dove posteggiare; d'altro canto nel quartiere San Gottardo, dove è avvenuta una intensa edificazione e quindi si sono registrati standard abitativi alti, il listino nel primo semestre del 2002 è calato dell'8,86 per cento». Perché? «Per-

ché la tendenza delle nuove edificazioni è di assicurare più box per unità abitativa, quindi la domanda cala». Oltretutto la periferia conta spesso su un maggior numero di posti auto disponibili: lungo il ciglio delle strade o in parcheggi gratuiti. Un'abbondanza cui rischia però di fare da contraltare il manifestarsi di atti vandalici che potrebbero fungere da deterrente a quanti rinunciano al ricovero per la loro vettura: eppure sembra proprio non sia così. Forse perché l'assicurazione sul furto, box o ciglio strada, si è costretti a pagarla comunque anche in modo molto salato.