

RASSEGNA STAMPA

15 - 21 febbraio 2021

Immobili in affitto Un boom di annunci

La ricerca

Il fenomeno è legato alla crisi dei pubblici esercizi. Stabile il numero delle offerte per la vendita

La crisi che investito il segmento della ristorazione e dell'ospitalità nella vicina Svizzera sta tutta nel 70% in più alla voce "annunci di locazione" (leggasi affitto) con cui si è chiuso l'anno da poco trascorso.

È stata la piattaforma immobiliare ImmoScout24 a certificare che «vista la rilevanza che gli affitti hanno all'interno delle spese fisse di queste attività, l'ipotesi più accreditata è che numerosi ristoratori abbiano dovuto lasciare il locale affittato per questo motivo».

Di certo, gli annunci relativi agli affitti hanno di gran lunga superato (per non dire quasi doppiato) quelli relativi alle vendite. ImmoScout24 fa nota-

re, a tal proposito, che «mentre in precedenza il 70% degli annunci relativi alla ristorazione riguardava proprietà in vendita, queste ultime oggi rappresentano soltanto una quota pari al 40%». È evidente che le pesanti restrizioni imposte ormai da due mesi da Berna potrebbero ora acuire ulteriormente il problema all'interno di un segmento che in Ticino dà lavoro a 3590 frontalieri.

C'è però un altro aspetto della vicenda che vale la pena rimarcare. Già perché se gli affitti arrancano, le vendite o meglio gli annunci di vendita restano su livelli costanti. ImmoScout24 spiega che «il numero di annunci per beni immobiliari messi in vendita resta stabile, allo stesso livello di prima della crisi». E tutto ciò ha una spiegazione ben precisa: «A causa della debolezza dei tassi, i proprietari hanno il vantaggio di aver meno costi rispetto agli inquilini». M. Pal.

Lago e Valli



La gru e i ponteggi montati sulle facciate dell'ex caserma della guardia di finanza FOTOSERVIZIO SELCA



La zona interessata dai lavori di messa in sicurezza del tetto

Il magnate spagnolo si tiene l'ex caserma Per le sue vacanze

Menaggio. Iniziati i lavori al tetto della residenza a lago. L'imprenditore delle telecomunicazioni Taulet Ferrando presenterà un progetto per ricavare una super villa

MENAGGIO
GIANPIERO RIVA

È un grosso imprenditore spagnolo, magnate delle telecomunicazioni, il nuovo proprietario della ex caserma della Guardia di finanza di Menaggio.

Si tratta di **Ferrando Eduardo Jose Taulet**: è lui che si è aggiudicato l'immobile all'asta lo scorso mese di settembre per la bella cifra di 2.888.888 euro, a fronte di una base d'asta di 1.200.000 euro.

La partecipazione alla gara



Il cantiere dell'ex caserma della finanza visto dal lago

era stata fatta a nome della società Newco Rangali Como Lake srl, ma si è poi appreso che l'acquirente, in realtà, è una persona fisica che intende recuperare l'appetibile immobile a lago per farne una residenza di vacanza.

All'asta avevano partecipato 13 potenziali acquirenti, soprattutto stranieri: tedeschi, olandesi, russi, arabi, iraniani e anche uno spagnolo; diverse nazionalità e offerte tutte ben più alte della cifra di base che la dicono lunga sull'interesse nei confronti della ex caserma. Il nuovo proprietario non ha ancora presentato un progetto di recupero a Comune e Soprintendenza, ma è pressoché scontato che il suo obiettivo sia ricavare in comoda villa dove trascorrere periodi di vacanza sul lago, senza aumentarne o modificarne i volumi.

Clooney style

Una villa sullo stile della notissima Villa Oleandra di George Clooney e delle sontuose residenze di altri facoltosi personaggi stranieri che frequentano il Lario. Per adesso, come riferisce il sindaco di Menaggio,

Michele Spaggiari, Taulet ha ottenuto il permesso di intervenire per la messa in sicurezza e la manutenzione della copertura e del sottotetto.

«Dopo un completo abbandono per tanti anni, c'è il rischio che l'edificio crolli in più punti e il nuovo proprietario sta effettuando degli interventi di messa in sicurezza. Poi presenterà un progetto di recupero, destinato, molto verosimilmente, a trasformare l'im-

mobile in residenza di lusso ad uso personale». La ex caserma, che si affaccia direttamente a lago in luogo appartato, è suddivisa su tre piani di 600 metri quadrati complessivi.

Anni Settanta

Pochi per ricavare un adeguato numero di camere e farne una struttura ricettiva, l'ideale per ricavarne una sontuosa villa da far invidia a tante altre.

L'immobile è stato la caserma della Guardia di finanza del Centro Lario fino ai primi anni '70, poi venne chiusa e il personale trasferito nella nuova caserma di Nobiallo, attiva tuttora.



Francisco Ferrando
Imprenditore

Erba



Il rendering dell'intervento in corso nella zona che un tempo era occupata dalla stamperia Tisba



Il traffico alla rotonda della Malpensata BARTESAGHI

Ristorante, negozi e magazzino Al posto dell'ex stamperia Tisba

Erba. La giunta ha approvato il piano di intervento nella zona della rotonda della Malpensata. Le previsioni del traffico indicano un aumento del 3,4%, ma il vero guaio è il passaggio a livello

ERBA
LUCA MENEGHEL

La vecchia stamperia Tisba fa spazio a un ristorante self-service, due esercizi commerciali e un magazzino per il supermercato Iperal.

Il piano attuativo ha ottenuto il via libera dalla giunta, sono previste opere di compensazione per un valore di 193 mila euro. I progettisti hanno stimato l'impatto viabilistico: all'ora di punta, la crescita del traffico sulla rotonda della Malpensata non sarà superiore al 3,4 per cento. Insomma: se ci saranno code, la "colpa" resterà del passaggio a livello di corso 25 Aprile.

Il progetto è stato presentato dalla Tisba Srl, proprietaria dello stabile e del terreno, e

dalla società S.C. Evolution, che collaborerà alla realizzazione del progetto.

I lavori sono già in fase avanzata, la storica stamperia-tintoria di via Volontari della Libertà lascerà spazio a un nuovo polo commerciale in sinergia con il confinante supermercato Iperal.

Trasformazione

La trasformazione, si legge nella delibera di giunta con cui l'amministrazione ha dato il via libera al piano attuativo, «assicura il rafforzamento delle relazioni tra l'area urbana centrale e il settore orientale della città, inoltre prevede la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico».

In arrivo ci sono 193 posti

auto a raso e disposti su due livelli (di cui uno interrato), le società si impegnano inoltre ad adeguare la piccola rotonda di via Volontari della Libertà per agevolare il passaggio dei mezzi pesanti: la spesa totale è pari a 192.899 euro, in seguito verranno definiti i costi di costruzione.

Su un'area di 7.160 metri quadrati arriveranno tre unità commerciali. La prima, destinata al ristoro e alla somministrazione di alimenti e bevande, misurerà 900 metri quadrati: niente di ufficiale, ma da tempo si parla di un possibile trasferimento del ristorante self-service Top Gourmet di corso 25 Aprile.

Ci saranno poi due esercizi di vicinato da 150 e 250 metri

quadrati, uno dei quali potrebbe essere occupato da un bar.

La seconda parte del progetto, che interessa una superficie di 570 metri quadrati, riguarda invece l'allargamento dei magazzini di Iperal: di fatto sarà invisibile al pubblico, la superficie commerciale del supermercato resterà quella che tutti gli erbesi hanno imparato a conoscere.

Il passaggio a livello

L'arrivo di nuove attività commerciali in un'area nevralgica per la viabilità erbese potrebbe appesantire ulteriormente il traffico a ridosso della rotonda della Malpensata, che è la porta di accesso a corso 25 Aprile e al centro di Erba. Secondo la relazione presentata dai progettisti,

però c'è da stare tranquilli.

L'arrivo di Iperal, che risale alla fine del 2015, comporta la presenza di 2.885 veicoli all'ora sulla rotonda della Malpensata nel momento più critico della settimana (il venerdì dalle 17.30 alle 18.30), tenendo conto ovviamente anche dei veicoli che passano da lì senza fermarsi al supermercato. Le nuove attività comporteranno un aumento del 3,4 per cento, si arriverà a 2.985 veicoli all'ora.

Capiterà di restare in coda? Probabile, ma le code ci sono da anni e hanno poco a che vedere con il supermercato: la responsabilità, come sempre, è del passaggio a livello di corso 25 Aprile che verrà eliminato nei prossimi anni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il punto

Arrivano 193 posti auto vicini al Corso



Il distributore di benzina

Un'idea accantonata

La stamperia-tintoria Tisba, di proprietà di Germano Colombo, si trova in via Volontari della Libertà a ridosso del torrente Lambrone e confina con il supermercato Iperal, inaugurato nel mese di novembre del 2015. Un primo progetto, presentato alla passata amministrazione comunale, prevedeva la realizzazione di un distributore di benzina nell'area occupata dall'azienda; l'idea è stata poi accantonata al punto che adesso si parla di realizzare un'area commerciale a completamento dei servizi offerti da Iperal (nella foto, un rendering del progetto).

Self service e bar

La messa in sicurezza

I lavori di riqualificazione dell'area sono in fase avanzata, il via libera definitivo al piano attuativo è arrivato il 15 febbraio. In arrivo c'è un ristorante self-service, oltre a due esercizi commerciali più piccoli (uno potrebbe essere un bar); è previsto inoltre l'allargamento dei magazzini del supermercato Iperal. In cambio verranno realizzati 193 posti auto a uso pubblico e verrà messa in sicurezza via Volontari della Libertà, sistemando la piccola rotonda già esistente.

L'ora di punta

Il rischio caos

I progettisti hanno presentato un dettagliato piano del traffico che all'ora di punta prevede un aumento del traffico sulla rotonda della Malpensata pari al 3,4 per cento. Sulla piccola rotonda di via Volontari della Libertà, sempre all'ora di punta, è stimato un incremento del traffico pari al 9,1 per cento, ma si tratta di un punto molto meno delicato per la viabilità generale dell'area rispetto alla Malpensata. L.MEN.