



Una gestione consapevole è fondamentale per garantirne la redditività: strategie fiscali, costi di mantenimento e scelte di mercato possono fare la differenza tra un investimento profittevole e un onere finanziario

## IL PATRIMONIO IMMOBILIARE GESTIRLO BENE FA LA DIFFERENZA

IN UN MERCATO IN CONTINUA EVOLUZIONE, LA CHIAVE DEL SUCCESSO STA NELLA PIANIFICAZIONE GESTIONALE E NELLA SCELTA DELLA STRATEGIA PIÙ ADATTA DI INVESTIMENTI IN RELAZIONE ALLE PROPRIE ESIGENZE E RISORSE

di Gianfederico Belotti

A Bergamo, l'investimento immobiliare è una tradizione radicata, considerata da molti un modo sicuro per proteggere e far crescere il proprio patrimonio. L'acquisto di un immobile, sia per uso personale che a scopo di reddito, rappresenta una scelta diffusa tra famiglie, imprenditori e investitori. La stabilità del mattone rispetto alla volatilità dei mercati finanziari lo rende ancor più oggi un'opzione privilegiata per chi cerca una rendita sicura o un bene durevole da trasmettere alle generazioni future.

Negli ultimi anni, la domanda di immobili residenziali è cresciuta in modo significativo. Le aste di bilocali e trilocali, il mercato degli affitti è sempre più dinamico: le locazioni brevi per turisti, professionisti e studenti sono in forte aumento, così come la richiesta di soluzioni a lungo termine, spesso motivate dalle difficoltà di accesso al credito per l'acquisto della prima casa. Questa corsa all'immobile è alimentata anche da un'altra importante variabile: l'incertezza economica. Le recenti crisi finanziarie, l'inflazione e l'instabilità dei mercati azionari hanno spinto molti

**PER UNA GESTIONE IMMOBILIARE CONSAPEVOLE C'È IL FAMILY OFFICE O CONSULENTE DI «FAMIGLIA»**

risparmiatori a cercare un rifugio sicuro nel mattone. L'idea di possedere un bene tangibile, che possa generare reddito e rivalutarsi nel tempo, è vista come una strategia di protezione contro il deprezzamento del denaro. Molti investitori, però, si concentrano esclusivamente sul prezzo d'acquisto e sull'eventuale plusvalenza futura, senza considerare gli aspetti fiscali e gestionali che possono incidere in modo significativo sulla reale redditività dell'operazione.

L'entusiasmo per il mercato immobiliare è giustificato, ma richiede un approccio attento e consapevole. Acquistare un immobile non è solo una questione di capitale disponibile: è una scelta che deve tenere conto di molteplici fattori, tra cui tassazione, costi di gestione, normativa successoria e rischio di svalutazione. Una pianificazione superficiale può trasformare un'opportunità di investimento in una spesa onerosa, riducendo drasticamente i margini di guadagno. Abbiamo chiesto a Luca Allevi, dottore commercialista a Bergamo, un parere su come approcciare un investimento immobiliare: «Gestire un patrimonio

immobiliare, più o meno grande, non significa solo acquistare e vendere, ma richiede una strategia attenta che tenga conto di fiscalità, successione e ottimizzazione finanziaria - spiega Allevi -. Spesso chi possiede immobili non considera tutti i fattori che incidono sulla loro effettiva redditività: costi di mantenimento, rendimenti netti, rischio di svalutazione e impatto fiscale. Un approccio strutturato può fare la differenza tra un investimento profittevole e un onere finanziario. Uno degli aspetti più importanti è la fiscalità. L'imposizione su un immobile varia in base alla destinazione d'uso, alla durata del possesso e alla strategia adottata. Particolare attenzione va posta alle plusvalenze in caso di vendita entro cinque anni dall'acquisto. Anche l'imposta di registro ovviamente varia tra prima casa (2%) seconda casa (9%) o IVA (dal 4 al 22% per acquisti da imprese costruttrici). Oltre alle spese dell'acquisto vi sono i costi di gestione e l'IMU. Anche le spese condominiali, le assicurazioni e le manutenzioni straordinarie possono erodere i rendimenti nel tempo. Per chi possiede più immobili, una pianificazione fiscale adeguata può ridurre il carico complessivo».

Un aiuto concreto per chi investe in immobili data la complessità del settore, come può un investitore muoversi in modo consapevole? «Le variabili da considerare sono moltissime - riferisce Andrea Allevi, consulente finanziario indipendente - ed è per questo che abbiamo creato una piattaforma informatica gratuita per aiu-



Andrea Allevi



Luca Allevi

tare a prendere decisioni più informate». Negli ultimi anni, inoltre, il settore degli affitti brevi è diventato una delle opzioni più interessanti per chi investe in immobili, grazie anche alla possibilità di ottenere rendimenti superiori rispetto alle locazioni tradizionali. «Tuttavia - suggerisce Allevi - è importante distinguere tra due modelli molto diversi: il B&B e la casa vacanze (o affitto breve). Il B&B è un'attività ricettiva vera e propria, che richiede la presenza del proprietario o di personale dedicato. Questo tipo di struttura offre stanze e prima colazione in una casa con gestione ed organizzazione familiare, spesso in forma non imprenditoriale. Le problematiche principali includono una gestione operativa intensa, con il proprietario che deve occuparsi quotidianamente di check-in e check-out, colazioni, pulizia, cambio biancheria e manutenzione. Inoltre, la stagionalità può influire sulla redditività, e ci sono normative più stringenti da rispettare, come la registrazione degli ospiti presso la Questura. D'altra parte, le

case vacanze offrono un modello molto più semplice e vantaggioso per il proprietario. Queste strutture sono riservate all'affitto a turisti senza offerta di servizi centralizzati, come la colazione. Il proprietario può semplicemente mettere a reddito l'immobile e delegare la gestione a società specializzata, che si occupa di check-in e check-out, pulizia, manutenzione e gestione delle prenotazioni. Questo modello consente di ottenere rendimenti più elevati con una minore esposizione ai rischi operativi. Inoltre, la gestione delle case vacanze può essere più flessibile rispetto al B&B, poiché non richiede la presenza costante del proprietario. Questo aspetto è particolarmente importante per chi cerca un investimento immobiliare ad alta redditività con il minimo sforzo». In un mercato in continua evoluzione, la chiave del successo sta nella pianificazione gestionale e nella scelta della strategia più adatta di investimenti immobiliari in relazione alle proprie esigenze e risorse.

\* Direttore Valore Case&Terreni