



»» **DOTTOR CESARE FURBATTO**

Titolare dell'omonimo studio immobiliare torinese, collabora con la nostra rivista per dare la possibilità ai lettori di avere risposte esaurienti alle domande inerenti il settore casa.

PER LE VOSTRE DOMANDE SCRIVETE A plusmagazine@fabiplus.org

»» Gentile Dott. Furbatto, per motivi di lavoro dovrei affittare un appartamento entro giugno, a Torino. Sono di Catania e mi chiedevo se fosse possibile una procedura al 100% on line, dato il periodo complicato per gli spostamenti, oltre al rischio del contagio.

Umberto

Grazie! Questa è davvero una bella domanda. Teoricamente, infatti, esistono già tutte le condizioni e gli strumenti per sottoscrivere un contratto d'affitto digitalmente, senza la necessità che le parti (locatore, locatario, agente immobiliare) si incontrino fisicamente. Ultimamente stiamo implementando nuovi strumenti per consentire di visitare una casa tramite lo schermo di un computer, tablet o addirittura dal proprio smartphone; le cosiddette visite virtuali.

Se la casa piace, il nostro compito di mediazione tra proprietario ed inquilino può essere svolto telefonicamente senza che nessuno si incontri, se non, appunto, virtualmente tramite una videochiamata.

Esistono numerose piattaforme che permettono di fare questo agevolmente.

Una volta trovato l'accordo tra le parti, è necessario registrare il contratto d'affitto presso l'Agenzia delle Entrate. Anche per quanto riguarda gli adempimenti burocratici, non è necessario incontrarsi fisicamente: è possibile farlo anche online, senza doversi necessariamente recare di persona presso gli uffici territoriali dell'Agenzia, utilizzando il servizio Rli disponibile nel sito web delle Entrate.

In conclusione direi che lei potrà spostarsi da Catania a Torino, avendo affittato un appartamento, senza essere fisicamente mai venuto in città, direttamente il giorno del trasloco! Fortunatamente la tecnologia ha fatto passi da gigante aiutandoci ad affrontare anche questa situazione del tutto anomala.

»» Gentile Dott. Furbatto, possiedo un appartamento nel quadrilatero di circa 130 mq, ristrutturato recentemente ed in un bel palazzo d'epoca. In questi giorni di lockdown ho veramente sofferto lo stare

chiusa in casa senza la possibilità di un adeguato sfogo esterno. Volevo sapere, se vendessi la mia casa, riuscirei a comprare una villetta in collina ed eventualmente ristrutturarla?

Irene

Credo che in molti, come lei, si stiano facendo la stessa domanda. Questi giorni di reclusione ci stanno facendo tornare ad apprezzare quel che, fino a qualche mese fa, non prendevamo in considerazione, forse con la dovuta importanza, ovvero il contatto con la natura ed uno stile di vita più a misura d'uomo: spazi più generosi e uno sfogo esterno come un giardino.

Direi che, per chi possiede una casa in città, soprattutto in zone come quella da lei indicata, per tipologie di immobili come il suo, quindi recentemente ristrutturati ed in stabili d'epoca, il gioco valga la candela. Senza aver mai visto casa sua, ma prendendo in considerazione il Borsino Immobiliare che redigiamo ogni anno, dove suddividiamo le zone di Torino, attribuendo a ciascuna un valore al metro quadro in base alle condizioni interne dell'appartamento e al tipo di palazzo, potrei dire che la sua casa abbia un valore nell'intorno dei 380.000 €. La collina, rispetto agli anni prima della crisi economica che ci ha colpiti nel 2008/2009, ha subito una contrazione dei prezzi decisamente importante. Detto ciò, ipotizzando che questa di cui stiamo parlando sia la sua prima casa, gli unici costi che dovrà sostenere nella vendita, sono l'onorario dell'agenzia immobiliare a cui affiderà l'operazione e quelli del notaio (l'imposta di registro in parte potrà essere compensata dal "credito d'imposta").

Quindi il guadagno netto sarà poco inferiore alla cifra scritta sopra.

Con quell'importo in collina, se si ha tempo e voglia di guardarsi intorno si può trovare qualcosa di interessante e quindi se lei è fortemente motivata a fare questo cambio le consiglio di cominciare.

