

## VareseNews

### Nel “triangolo maledetto” di Varese il mercato immobiliare è fermo. Prezzi ancora in discesa nelle periferie

**Pubblicato:** Martedì 18 Gennaio 2022



È uno spicchio di città, compreso tra **via Piave, via Magenta e via Medaglie d’oro**. Gli agenti immobiliari lo hanno soprannominato “**Il triangolo maledetto**” perché lì non si batte chiodo. Nonostante si stia parlando del centro di Varese, in quell’area non si comprano e non si vendono case. **Il mercato è letteralmente fermo**, come è stato evidenziato nell’ultima sessione dell’Omi, l’osservatorio del mercato immobiliare dell’**Agenzia delle Entrate** a cui partecipano tutti gli operatori della filiera. *(nella foto: macchine parcheggiate in via Piave occupano la carreggiata)*

«Nel famigerato triangolo non si rilevano transazioni – sottolinea **Luca Simioni presidente regionale Fiaip** – e finché non si terminerà il progetto di riqualificazione delle stazioni sarà difficile far risollevarre quel malato. **Lì è persino complicato fare delle donazioni immobiliari**. C’è un’evidente mancata pianificazione negli anni passati che ha contribuito al degrado della zona. Chi arriva dall’autostrada si trova di fronte al deserto commerciale: una sfilza di attività chiuse a cui si sommano fallimenti importanti. **Non c’è l’ombra di un parcheggio e se rallenti vieni travolto dal traffico**».

L’area negli ultimi anni è stata **ripopolata dagli immigrati** che hanno trovato condizioni favorevoli per un adattamento veloce che ha portato all’apertura di varie attività commerciali, per lo più legate al **food**, ai servizi di **money transfer e call center**, con canoni di affitto per negozi e abitazioni ridotti ai minimi termini. «I prezzi stracciati hanno determinato questa situazione – continua Simioni – ma bisogna ricordare che è **da oltre vent’anni che non ci sono studi adeguati sugli insediamenti nel territorio**. Poi accade che di colpo sorge una palazzina di classe A in via Medaglie d’oro, con tutti i

criteri delle buone costruzioni, ma è una cattedrale nel deserto che non cambia nulla in un contesto negativo, nonostante il territorio abbia molte ragioni per ritenersi attrattivo».

## CONVIENE PIÙ COMPRARE CHE AFFITTARE

La **ripresa del settore in provincia di Varese è comunque iniziata**. Il tasso di crescita annuo delle compravendite **ha superato abbondantemente il 20 per cento**. La richiesta di più spazio e più locali, a causa della pandemia, ha fatto decollare la domanda di **trilocali e quadrilocali** e le condizioni di contesto sono ideali per vendere e comprare: tassi di interesse molto buoni, anzi, mai così buoni, manovre fiscali per il settore confermate dal governo e prezzi bassi. Ma in questo inizio d'anno i telefoni in agenzia squillano molto meno. «Ci sono due fattori che incidono sul prezzo degli immobili: la tranquillità delle persone, che c'era fino a metà dicembre – sottolinea **Dino Vanetti, vicepresidente di Fimaa** – e il costo del denaro e con tassi così bassi **conviene più comprare che affittare**. Abbiamo calcolato una perdita del 50% delle telefonate dei nostri clienti».

**La crescita dell'inflazione, secondo Vanetti, non dovrebbe determinare un aumento dei prezzi degli immobili**, perlomeno non nel breve periodo. «Durante la riunione dell'Omi abbiamo analizzato i dati reali forniti dall'Agenzia dell'entrate – sottolinea il vicepresidente di Fimaa – e se per le zone più belle di Varese i prezzi sono rimasti stabili, per le periferie e le zone meno attrattive **c'è stato un ulteriore calo del 15%**. Il prezzo e il disamore delle persone nei confronti dei balzelli burocratici rappresentano la discontinuità rispetto al passato. Un tempo le persone tenevano fermo un immobile perché sapevano che di anno in anno aumentava il suo valore. Oggi tendono a sbarazzarsene il prima possibile perché è un peso e non un valore».

## TRA PANDEMIA E SUPERBONUS

La pandemia ha certamente mosso il mercato immobiliare in provincia di Varese. Oggi c'è una maggiore disponibilità delle persone a comprare pur non essendo cambiata la capacità di spesa. **Il Superbonus 110%** ha a sua volta innescato **un dinamismo** nel settore delle costruzioni che ha però dovuto fare i conti con **l'aumento dei prezzi delle materie prime** e con le difficoltà di approvvigionamento.

«È un aumento che non influirà sugli immobili – spiega **Maurizio Vernizzi presidente ad interim di Anama** – e pensare a un rialzo dei prezzi in questa fase è pura utopia. Parlando del nuovo, gli stessi costruttori sono costretti a vendere immobili di qualità senza tener conto di quei rincari. Il ribasso si è avuto soprattutto nelle periferie cittadine e nel basso **Varesotto**, dove i prezzi, seppur più lentamente, hanno continuato a scendere. Le uniche **eccezioni riguardano Gallarate** e, più a nord, i paesi confinanti con la **Svizzera** dove la situazione migliora perché aumenta la capacità di spesa delle famiglie».

Il mercato immobiliare di Varese città, al netto del caso del cosiddetto triangolo maledetto, è costellato da luci e ombre. «Tutta l'area di viale Borri – conclude Vernizzi – è caratterizzata da un mercato dinamico con **tempi di transazione molto veloci**, dai 40 ai 60 giorni. In questo caso giocano un ruolo attrattivo l'ospedale e l'università. È evidente che c'è una voglia di ripartenza ma siamo ancora in una **fase di transizione**. Vediamo cosa combinerà il governo».

La pandemia spinge il mercato immobiliare: in provincia di Varese +20%

Michele Mancino

michele.mancino@varesenews.it

