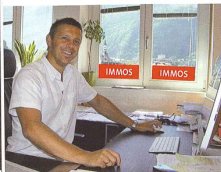




La gestione dei "masi chiusi"

Anche in Alto Adige il settore immobiliare fa i conti con la crisi economica. E osserva le leggi speciali che tutelano le costruzioni tipiche del territorio. Reinhard Hofer, titolare della IMMOS, fa il quadro del mercato immobiliare altoatesino
Eugenia Campo di Costa

Reinhard Hofer, titolare della IMMOS - Immo Südtirol di Bolzano. Nella pagina accanto: in alto un "maso chiuso" gestito dall'autore e un castello che l'agenzia ha in vendita. In basso, la piazza Walther a Bolzano nelle cui vicinanze ha sede la IMMOS - Immo Südtirol www.immos.it



A fine di scongiurare speculazioni edilizie o manovre immobiliari, e volendo salvaguardare le bellezze del territorio, in Alto Adige vengono applicate leggi particolari che regolamentano la complessa materia immobiliare della zona. Un esempio di queste normative speciali riguarda i cosiddetti "masi chiusi", Geschlossener Hof, dove la parola "Hof" indica genericamente la corte, ma ha assunto il significato più ampio di podere. Il termine "maso chiuso" deriva dal latino medioevale "mansio" che indicava sia la casa che la famiglia. In Alto Adige, con la dizione "maso chiuso", si intende quindi quel particolare istituto per cui il podere, in casi di trasferimenti di proprietà, non viene suddiviso fra gli eredi, ma passa a una sola

persona, di solito uno dei coeredi, detto erede assuntore ("Anerbe"). In questi casi, gli altri coeredi hanno diritto solo a un compenso. La gestione dei "masi chiusi" è evidentemente molto delicata ed è una delle attività in cui è specializzata l'agenzia immobiliare IMMOS - Immo Südtirol di Bolzano guidata da Reinhard Hofer.

A quali normative speciali sono soggetti i masi chiusi?
«I masi chiusi sono soggetti a regole particolari della legge urbanistica provinciale 11 agosto 1997 n. 13 e relative, regolamento DPGP 23 febbraio 1998 n. 5, con modifiche apportate dalla L.R. 2 luglio 2007 n. 3. La nostra agenzia è specializzata in questo tipo di mediazioni, che richiedono un'ottima preparazione professionale e un costante aggiornamento. Non capita tutti



i giorni di avere l'opportunità di mediare su un "maso chiuso" e la soddisfazione che si ottiene è molto alta, indipendentemente dal tornante economico. La IMMOS - Immo Südtirol, tuttavia, si occupa anche di tutte le altre attività inerenti il ramo immobiliare: stime, perizie, valutazioni, successioni, vendita ed elaborazioni di contratti, locazioni, con un'ampia offerta di servizi che riguarda sia l'edilizia di tipo abitativo-residenziale che quella del settore turistico, caratterizzata, in particolare

modo, da immobili di prestigio ed esclusivi».

Qual è l'attuale situazione del mercato immobiliare in Alto Adige?

«L'Alto Adige non è stato esente dalla crisi che ha investito il settore immobiliare negli ultimi anni, ma credo sia giusto non perdere l'ottimismo e guardare al futuro con fiducia. Il mercato senz'altro si riprenderà. Allo stato attuale vi è una forte domanda sugli affitti, il settore commerciale invece non decolla e rimangono invenduti o sfitti tanti capannoni, laboratori e magazzini. Un altro fenomeno che si riscontra spesso sul mercato in quest'ultimo periodo riguarda gli imprenditori che hanno investito in nuove costruzioni: purtroppo, molti hanno comprato immobili e terreni in periodi più floridi e quindi, avendoli pagati parecchio, devono per forza di cose mantenere un determinato prezzo. Se si considera che la metà della nuove costruzioni di solito rimangono invendute per alcuni anni, e una parte di utile si trova proprio nell'altra



metà, sicuramente le problematiche sono molto evidenti».

Dunque la richiesta di locazioni supera la domanda di acquisti immobiliari?

«Al momento sì. Il ceto medio, effettivamente, non riesce ancora a far fronte a un mutuo che possa permettere il pagamento di un alloggio adeguato, pertanto molti preferiscono rimanere in affitto e attendere la buona occasione per potere acquistare. Va d'altra parte sottolineato che, negli ultimi anni, in Alto Adige, la qualità delle costruzioni è migliorata di molto, si costruiscono case certificate con riconoscimento istituzionale, il certificato Casa Clima, di conseguenza i costi sono alti e le offerte devono rispettare determinati parametri a fronte dell'alto livello costruttivo che si raggiunge».