

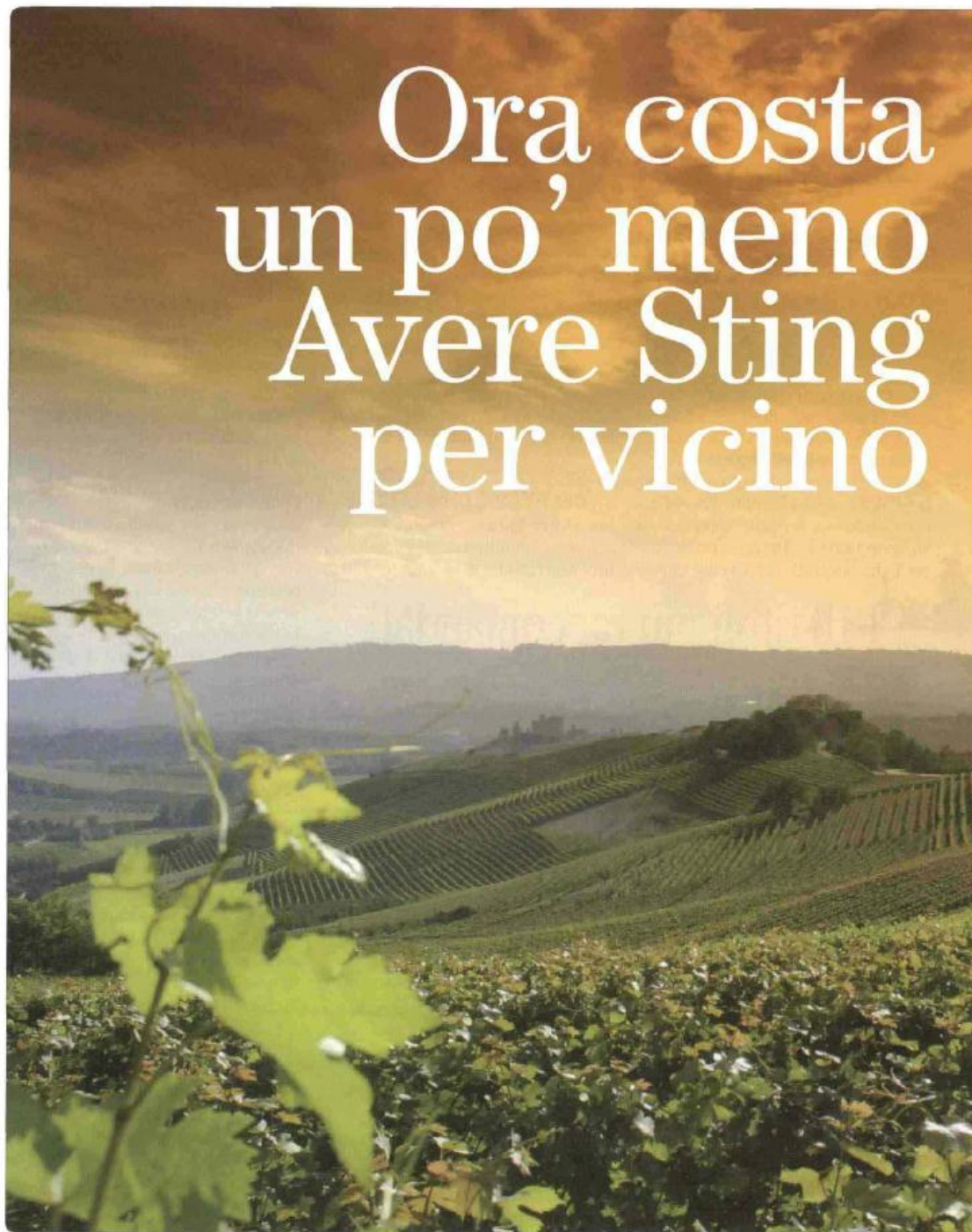
investire

062

immobili

CASCINE E CASALI

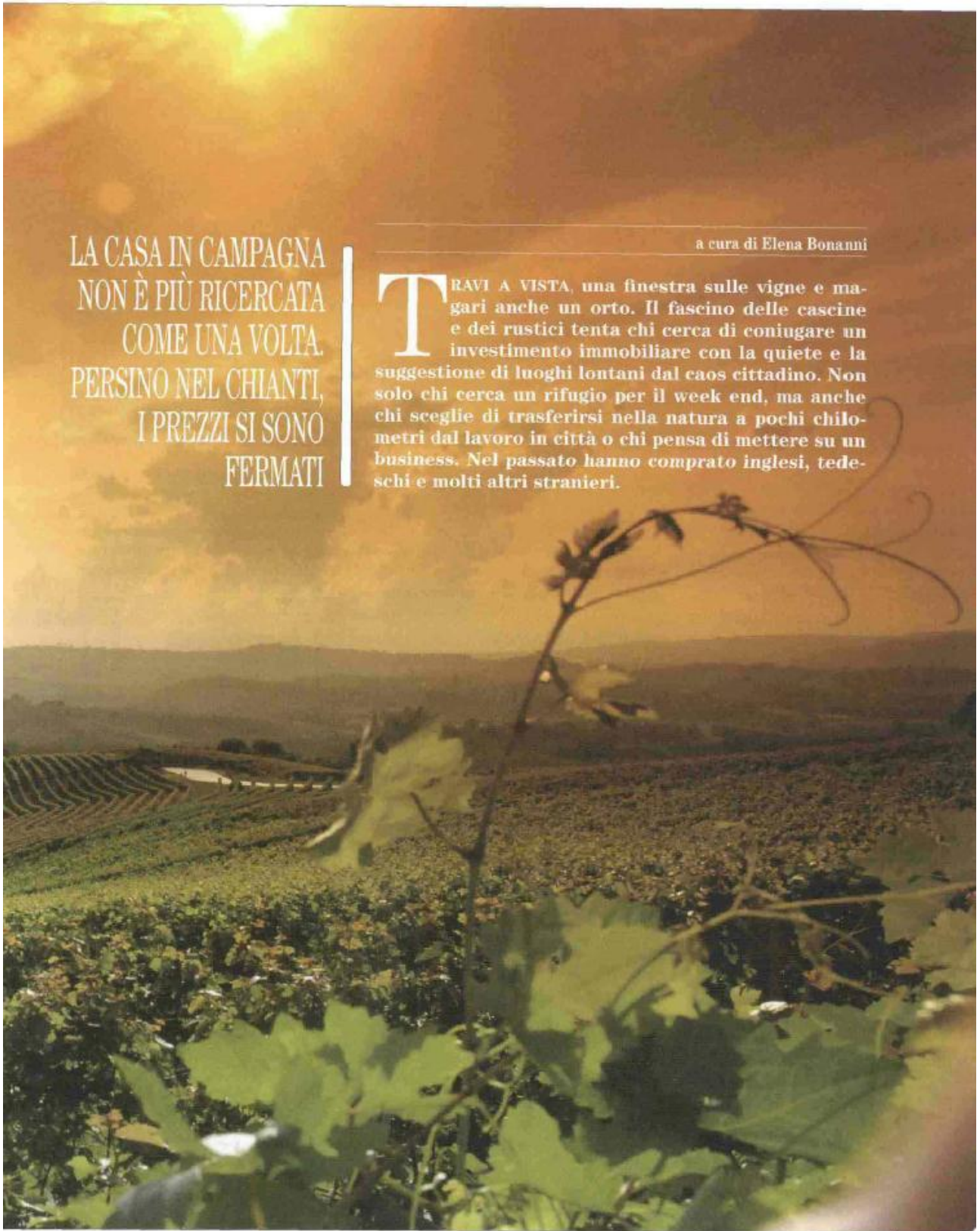
Ora costa
un po' meno
Avere Sting
per vicino



LA CASA IN CAMPAGNA
NON È PIÙ RICERCATA
COME UNA VOLTA.
PERSINO NEL CHIANTI,
I PREZZI SI SONO
FERMATI

a cura di Elena Bonanni

TRAVI A VISTA, una finestra sulle vigne e magari anche un orto. Il fascino delle cascine e dei rustici tenta chi cerca di coniugare un investimento immobiliare con la quiete e la suggestione di luoghi lontani dal caos cittadino. Non solo chi cerca un rifugio per il week end, ma anche chi sceglie di trasferirsi nella natura a pochi chilometri dal lavoro in città o chi pensa di mettere su un business. Nel passato hanno comprato inglesi, tedeschi e molti altri stranieri.





Oggi, complice la crisi, anche loro, sono in parziale ritirata, lasciando spazio al ridimensionamento dei prezzi. Ma anche gli italiani sono diventati più selettivi e prestano più attenzione a servizi e collegamenti. "Vi è stata una diminuzione generalizzata delle quotazioni soprattutto sui top prices e sulle soluzioni ristrutturate - rileva l'ufficio studi di Gabetti guidato da Guido Lodigiani - nel 2010 il mercato si è rivelato discreto, con un aumento delle transazioni del 2,1% in un contesto di mercato residenziale che è aumentato dello 0,4 per cento. Nel 2011 i segnali sono improntati a un maggior rallentamento sul fronte delle richieste". Una situazione da valutare però zona per zona.

► **NELLE LANGHE
L'OPPORTUNITA' UNESCO**

I vitigni delle Langhe, Roero e Monferrato rappresentano l'unica candidatura italiana nel 2011 per il Patrimonio mondiale dell'Umanità da parte dell'Unesco. Un'opportunità anche di investimento. Sono pochi i paesaggi vitivinicoli Patrimonio Unesco: il paesaggio dei vigneti terrazzati situato di fronte al lago Lemano e alle Alpi, nella regione svizzera del Lavaux, la zona di Saint Emilion in Francia e la

valle del Medio Reno in Germania, l'Alto Douro in Portogallo, i vigneti dell'isola vulcanica di Pico nelle Azzorre e la zona del Tokaj in Ungheria. Una candidatura entra nelle fasi calde della selezione proprio quando si consuma lo storico sorpasso dell'Italia sulla Francia nella produzione di vino. Il tutto a fronte di quotazioni in leggera diminuzione, anche se aumenta il valore medio delle transazioni. "Un ettaro di vigneto a Barolo classico si tratta a 150-200 mila euro (qualora sia Barolo Cru può toccare i 700-750 mila

Qui sopra, vista panoramica del borgo di Vignale nel Monferrato. In basso la villa di Sting in Toscana, nel cuore del Chianti. Sotto, Borgo di Pietrafitta, splendido relais di charme, agriturismo con il comfort di un hotel, dotato di eleganti suite-appartamento, anch'esso immerso nelle verdi colline Toscane.



Quanti casali venduti

Numero compravendite	2010	2009	Var % 2010- 2009
ABANO TERME	270	236	14,60%
ALBA	463	416	11,20%
ALBEROBELLO	85	79	7,60%
ARQUA' PETRARCA	18	27	-33,30%
AULLA	167	194	-13,90%
BATTAGLIA TERME	31	38	-18,40%
CAPOLONA	66	46	43,50%
CASTEGGIO	60	84	-28,60%
CEGLIE MESSAPICA	184	195	-5,60%
CELLA MONTE	11	9	22,20%
COPERTINO	114	113	0,90%
GAIOLE IN CHIANTI	42	46	-8,70%
MONTALCINO	65	73	-11,00%
MONTE SAN PIETRO	102	102	0,00%
MONTEMIGNAIO	10	14	-28,60%
MONTU' BECCARIA	24	12	100,00%
NEIVE	51	32	59,40%
PONTREMOLI	100	97	3,10%
RADDA IN CHIANTI	20	14	42,90%
RIVANAZZANO	70	78	-10,30%
ROSIGNANO	7	15	-53,30%
TOTALE	1.960	1.920	2,10%

Fonte: Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia del Territorio.

euro), nell'area di Dogliani una vigna a Dolcetto costa sui 50-60 mila euro", spiega Gabetti. In ogni caso c'è una sensibile differenza di prezzi a seconda della posizione (zona dei grandi vini, Barolo, Monforte d'Alba, Dogliani - Alta Langa, Boscosasco, Cortemilia) e di tipologia della proprietà. Nelle zone del Dolcetto e del Barbera, per esempio, c'è una notevole frammentazione delle proprietà agricole mentre nell'area del Moscato (Canelli e S.Stefano Belbo) la dimensione media dei poderi cresce. Tra gli atout della zona che attirano una clientela di fascia alta è la buona copertura internet. "Nell'alta Langa - dice Gabetti - è diffuso il Wi-Fi, che facilita lo svolgimento di atti-

vià professionali e consulenziali a distanza. Il cliente medio ha un'età tra i 35 ai 55 anni, è un professionista, imprenditore o dirigente, con alto livello di istruzione e reddito. Anche se molti chiedono rustici da ristrutturare, al momento della chiusura delle compravendite si tratta in gran parte di soluzioni già ristrutturate. E' poi importante che l'immobile disponga di terreno (5-10 mila metri quadri)".

► EFFETTO MPS IN TOSCANA

Da "Io Ballo da sola" di Bertolucci a "Molto rumore per nulla" di Kennet Branagh: i casolari della campagna toscana hanno girato tutto il mondo nella filmografia

internazionale. Anche il cantante Sting ha comprato una villa a Figline Valdarno e aperto un'azienda 100% biologica. Ma dopo tanta attenzione il mercato oggi è in via di ridimensionamento anche qui. "In Toscana - rileva l'agenzia immobiliare **Remax** - nell'ultimo periodo si è riscontrata una diminuzione sia dei prezzi, sia della richiesta. Se in passato le casine e i casali venivano scelti da italiani come prima casa con un investimento che si aggirava intorno a 1,5 milioni di euro, oggi la domanda ha registrato un forte calo per la lontananza dai servizi, facendo diminuire i prezzi fino a 500/700 mila euro. Anche gli stranieri, che per anni hanno apprezzato molto l'aerea della Toscana, soprattutto per il fascino dei paesaggi e la tranquillità delle colline, oggi sono più interessati ad altre tipologie di immobili. Da sottolineare però un aumento della domanda da parte di Olandesi, Australiani e Statunitensi". Per avere come vicino di casa Sting serve in media un investimento da 3.000 euro al metro quadro (quotazioni **Remax**) ma si sale fino agli 8.700 euro se si sceglie un immobile di prestigio. L'alternativa può essere scegliere una soluzione da ristrutturare che può offrire anche quotazioni attorno a mille euro al metro quadro ma in zona non è rimasto nulla da rimettere a nuovo. A vendere sono quelle famiglie che hanno comprato nei decenni scorsi che oggi preferiscono monetizzare l'investimento immobiliare. "Il Chianti sta vivendo una netta contrazione dei valori. C'è molta offerta e poca domanda: i proprietari per vendere devono concedere sconti sensibili - nota anche l'ufficio studi di Gabetti - A influenzare la domanda è poi l'atteggiamento più cauto di molti dirigenti della Banca Monte dei Paschi di Siena". Le tenute più apprezzate devono essere in zone tranquille, lontano da strade trafficate e dall'alta tensione. "Di solito - dice Gabetti - la richiesta riguarda o grosse coloniche di 400-500

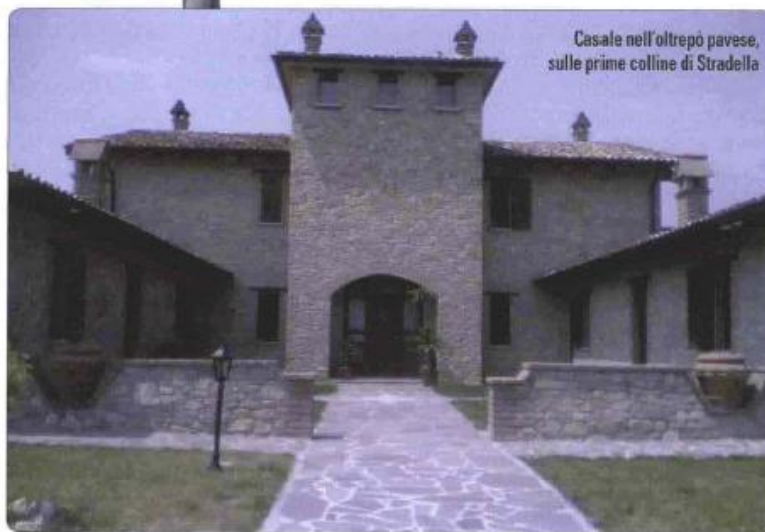
metri quadri, oppure piccoli e medi appartamenti all'interno di borghi o coloniche restaurate e frazionate. Le zone ricercate sono quelle di Gaiole, Radda, Castellina e Greve in Chianti". Stesse quotazioni anche a Montalcino (2.800-3.200 il ristrutturato), dove c'è molta più offerta disponibile rispetto a qualche hanno fa. Sul mercato sono finite diverse aziende agricole (la clientela sia italiana, sia straniera è molto legata alla produzione del vino). Per una vigna di Brunello le cifre sono molto variabili a seconda dell'esposizione (sud-nord) e della posizione (pianura-mezza collina).

► **I MILANESI SCELGONO L'OLTREPO' PAVESE**

Un casolare sui 150-180 metri quadri, con giardino e magari orto e frutteto. E' questa la casa per il week end che cercano i milanesi nelle campagne non lontane dal capoluogo lombardo, tra cui il Monferrato e l'Oltrepò pavese. Le caratteristiche più apprezzate? Rustici indipendenti, in posizione collinare possibilmente con vista sui vigneti (e meglio ancora se possiedono un piccolo lotto di vigna da 2000-5000 metri quadri), liberi sui quattro lati con mattoni a vista, con almeno tre camere da letto, doppi servizi, una bella taverna, il fienile e la cantina. Non importa se ristrutturato o meno. Nella zona un rustico da rimettere a nuovo tra i 120 e i 180 metri quadri richiede un investimento di circa 100-200mila euro mentre se si vuole una soluzione già ristrutturata allora si sale tra i 200 e i 500mila euro. Piacciono le zone di Varzi, Santa Maria della Versa, Montù Beccaria, Ruino e Borgo Priolo. Ma non è solo seconda casa: sono in crescita coloro che cercano una soluzione per l'abitazione principale all'insegna della vita nella natura per sfuggire al caos di Milano. "Il grande vantaggio della zona - spiega Gabetti - sono i servizi e i collegamenti.

Uscendo dall'autostrada a Pavia, prendendo la nuova tangenzialina si arriva nell'Oltrepò in 40-45 minuti. L'area è ben servita da treni, autobus e supermercati. Le quotazioni sono diminuite rispetto all'anno scorso, con una buona offerta di immobili sul mercato e tempi di vendita tra i 6 e gli 8 mesi". Nel caso di un'abitazione principale le località più richieste

sono Stradella, Casteggio, Broni e verso la prima collina, Montalto, Montù Beccaria, Salice Terme, Canneto pavese. Nell'area si possono trovare anche rustici degli inizi del 1.900 e ville singole degli anni '60-'90. "A Stradella - rileva l'ufficio studi di Tecnocasa - si registrano richieste da professionisti milanesi per caschine con terreni o ville singole con giardino mentre a Casteggio sono in aumento coloro che vogliono sviluppare un'attività (B&B, maneggi oppure Spa)." Spostandoci nel Basso Monferrato troviamo invece richieste da parte di artigiani, piccoli imprenditori, famiglie e anche pensionati che si trasferiscono definitivamente nella zona per vivere in campagna. Anche qui le caratteristiche più richieste sono l'indipendenza e la presenza di un piccolo giardino. "La tipologia che prevale - spiega Tecnocasa - è il tipico cascinale piemontese, di ampia metratura, frazionato in una parte centrale e due parti laterali che danno vita a tre porzioni di case. I vecchi cascinali indipendenti sui quattro lati in posizione panoramica e soleggiata, mai ristrutturati e con un ettaro di terreno di pertinenza dell'abitazione possono avere una richiesta di 500mila euro perché sono molto rari sul mercato".



**► I GRANDI TAGLI
PER I COLLI EUGANEI**

Quotazioni in ridimensionamento anche per i Colli Euganei e domanda in leggero calo nei primi mesi del 2011. "Alcuni anni fa quasi tutto aveva una valutazione intorno ai 2.500 euro al metro quadro, mentre adesso questi valori si toccano solo per prodotti immobiliari con caratteristiche superiori", rileva Gabetti. Ma non sperate di trovare tagli piccoli: sono rari gli immobili con superfici ridotte (80-100 mq), più diffusi tagli grandi che provengono da aziende agricole, con metrature attorno ai 200-250 metri quadri. Chi compra, spesso si trasferisce per viverci, continuando a lavorare a Padova, che dista 18-20 km. La zona beneficia del prolungamento della circonvallazione ovest di Montegrotto Terme (con il nuovo innesto sulla statale 16 "Adriatica") che fa risparmiare circa 20 minuti. "Il mercato - spiega Gabetti - è diventato più selettivo, c'è qualche straniero in acquisto, ma si tratta principalmente di professionisti padovani, che sono più attenti e meticolosi nelle scelte". La domanda, quindi, è per rustici e casali con caratteristiche elevate, ristrutturazioni con finiture di qualità, proprietà recintata e terreni pianeggianti. Le quotazioni per soluzioni da ristrutturare si aggirano attorno ai 1.000 euro al metro quadro. La buona notizia è che "i costi per il risanamento sono nell'ordine dei 600-650 al mq, non elevatissimi perché i muri sono in pietra di 40 centimetri, per cui non è necessario riconsolidare, quanto operare sugli impianti, serramenti e tetti", dice Gabetti.

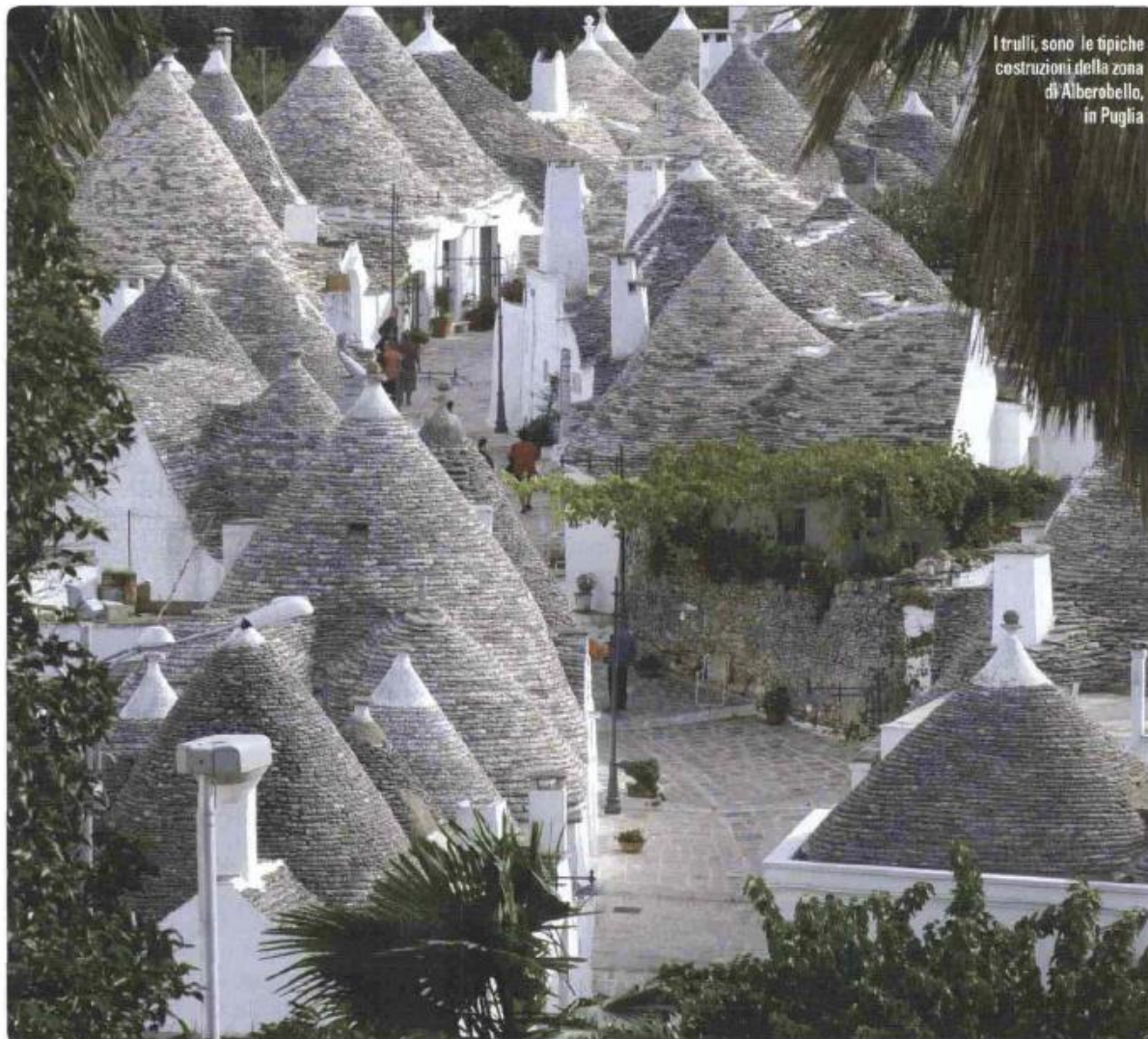
► IN PUGLIA POCHI SCONTI

Non cedono al mercato i proprietari dei famosi trulli di Alberobello: le quotazioni sono rimaste quasi stabili rispetto allo scorso anno, anche perché i proprietari, che sostengono bassi costi di gestione, non concedono sconti significativi. "Spesso sono contadini - fa



Il mercato vuole immobili già restaurati come il casale, qui sopra, e la torre accanto





I trulli, sono le tipiche costruzioni della zona di Alberobello, in Puglia

notare Gabetti - che decidono di vendere solo a patto che ci sia un buon acquirente, allora staccano la particella catastale e vendono il trullo con un po' di terreno, in linea di massima 2-3 mila metri quadri. Diversamente lo tengono". Sia per i trulli, sia per le masserie anche qui la domanda è in contrazione: meno richieste da parte degli stranieri, degli anglosassoni in particolare. Oggi i potenziali acquirenti sono essenzialmente locali. Per cedere al fascino del trullo pugliese è però importante sapere cosa scegliere. "Il trullo singolo - spiega Gabetti - è poco interes-

sante, servono almeno tre coni per essere ricercati. La spesa in questo caso parte dai 45 mila euro. I coni più grandi sono più ambiti perché offrono una maggiore versatilità nelle soluzioni". Ma dove comprarli? "La zona top - continua Gabetti - è quelle monumentale nel centro di Alberobello, dove possono raggiungere le quotazioni di 2.500 euro al metro quadro. Nella zona rurale, le soluzioni da ristrutturare costano da 1.200 a 1.800 euro al metro quadro". Anche qui molto dipende dalla panoramicità, da quanto siano facilmente raggiungibili e dallo

stato manutentivo. Da mettere in conto i costi di ristrutturazione che "sono in media elevati perché si tratta di soluzioni in pietra in cui il rifacimento delle dotazioni impiantistiche è più caro dei mattoni forati". Chi pensa poi di optare per una masseria per portare avanti un podere agricolo deve mettere a preventivo 60-70 ettari e un valore in media di 10-15mila euro all'ettaro. Il che significa un investimento di 250mila euro. "Sono state chiuse diverse masserie - commenta Gabetti - ma rimangono oggetti rari da un punto di vista storico". 