

.casa**Montagna****Il mercato riscopre le case tipiche**

La domanda immobiliare in montagna si concentra sui prodotti di qualità e sul lusso. In Valle d'Aosta piacciono i Rascard, case in pietra e legno.

Dezza — a pagina 11

Vacanze invernali. Nelle località di lusso prezzi oltre i 10mila euro al mq, mentre basta meno per le residenze caratteristiche

In montagna cresce l'investimento sulle case tipiche

Paola Dezza

Una casa in montagna piace se ben servita e panoramica. E di qualità. Il settore si riprende dalla lunga crisi, ma la domanda si scontra con un'offerta spesso non adeguata. Il parco immobiliare italiano in vetta offre anche molte soluzioni in cattivo stato, case vecchie e non ristrutturate. Forse per questo i prezzi anche in questi mesi sono scesi nelle località secondarie. «Anche in questo settore tiene la fascia alta - dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari -, mentre soffrono le località minori». I dati a cinque anni mostrano prezzi in crescita nelle località più gettonate, dal +3,6% di Cervinia al +10,1% di Courmayeur. I prezzi minimi vanno dai 3.350 euro di Canazei ai 12mila euro di Cortina, le punte massime toccano 19mila euro al metro quadro per Cortina, 11mila euro per Madonna di Campiglio, 10.400 euro per Courmayeur. A scendere ci sono punte massime di 9.250 euro al mq a Corvara, 8.900 euro a Selva di Val Gardena, 8.700 euro a Ortisei. Una zona, quella del Trentino Alto Adige, che sta vivendo una fase difficile per via dei disastri degli ultimi giorni. Problemi che non dovrebbero impattare sul valore delle case.

La media delle maggiori località vede un rialzo dei prezzi del 3,1% da ottobre 2017 a oggi. Secondo Tecno-casa, guardando alla media di mercato nel suo complesso, i prezzi sono scesi dell'1,1% nel primo semestre 2018. Il trend penalizza le località minori del Piemonte, regione che ha visto scendere i valori del 6%. Tiene me-

glio la Val d'Aosta dove il ribasso è stato dell'1,7%. La domanda, come accennato è in ripresa, ma orientata su piccoli tagli e con budget entro 300mila euro. La contrazione dal 2007 è del 32,4%, i prezzi rendono gli acquisti più convenienti. «Le tipologie più richieste sono il bilocale o il piccolo trilocale, in buono stato - dice Fabiana Megliola dell'ufficio studi Tecno-casa -. Si prediligono la vicinanza alle piste o il posizionamento in centro paese, le abitazioni in pietra e legno in tipico stile montano».

Arrivano più stranieri, come alcuni belgi che hanno effettuato sporadici acquisti a Cogne. Gli amanti dello sci di fondo preferiscono le abitazioni nel centro della città dove ci sono le piste che saranno protagoniste a febbraio di due tappe della prossima "Coppa del Mondo". Tra le frazioni preferite, soprattutto nel periodo estivo, c'è Lillaz (sede delle cascate) dove gli immobili di nuova costruzione costano 2.800 euro al mq.

Nella valle di Valtourneche è Chamois, dove si arriva solo con la funivia, a essere apprezzata. Una delle case tipiche ricercate come casa vacanza sono i Rascard, casette indipendenti in pietra e legno, sviluppate su due piani (50 mq a piano) e dal valore intorno a 100mila euro se da ristrutturare e 300mila euro se ristrutturate. Quasi sempre sono sottoposte a vincoli di cui bisogna tenere conto. Come i Rascard piacciono le baite, meglio se isolate e panoramiche. In generale le case tipiche trovano il favore degli acquirenti, anche se il mantenimento può essere costoso.

A Courmayeur si registra un buon andamento del mercato alimentato

da acquirenti provenienti da Lombardia, Piemonte e anche da stranieri (inglesi, svizzeri, russi). «Il lusso piace e i prodotti di alta qualità sono quelli che trovano più facilmente acquirenti» dice Breglia. Nelle zone centrali i valori per le soluzioni da ristrutturare si aggirano intorno a 6.000-7.000 euro al mq, mentre quelle ristrutturate oscillano intorno a 12-13mila euro al mq. Piace anche Verrand, frazione di Prè S. Didier più vicina a Courmayeur di cui subisce l'influenza sui prezzi (10mila euro al mq).

Stabili i prezzi nella Valle del Gran San Bernardo e in Valpelline: entrambe appartengono alla Vallata del Grand Combin. A Pila ci sono condomini di grandi dimensioni che non incontrano il favore degli acquirenti per le elevate spese condominiali. Champoluc attira gli amanti dello sci perché appartiene al comprensorio del "Monterosa Ski", ma l'apertura delle nuove terme richiama turisti, soprattutto per affitti di breve periodo e sta animando la località anche durante gli altri mesi dell'anno. Piacciono gli immobili situati sulla Route Ramey, i più cari: 4.000-4.500 euro al mq per soluzioni in ottimo stato per scendere a 3.500 euro per le abitazioni da ristrutturare.

In Trentino, a Folgaria aumentano le compravendite e i prezzi sono stabili. Il valore ha tenuto grazie anche alla "Legge Gilmozzi" che limita la costruzione del nuovo. A Moena nel 2019 verrà realizzata una nuova cabinovia che collegherà il centro del paese con l'Area Lusia e questo intervento dovrebbe avere un impatto positivo sul mercato turistico.

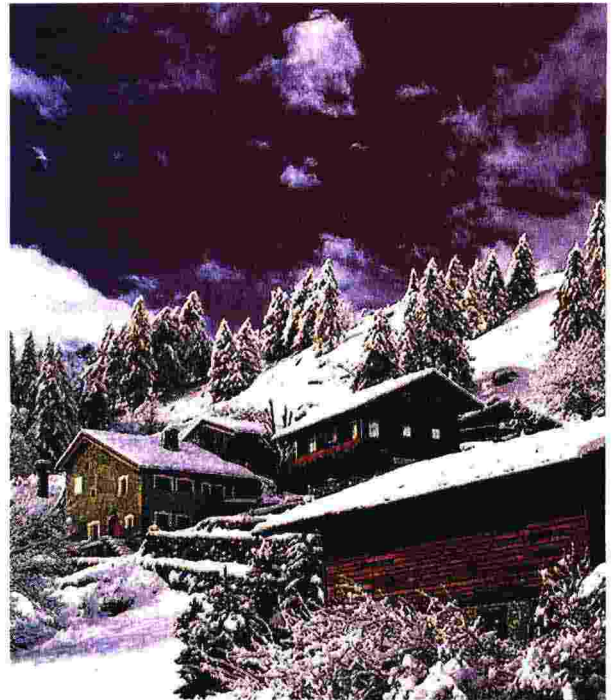
© RIPRODUZIONE RISERVATA

La fotografia delle quotazioni

Prezzi in euro al mq del settore residenziale nelle migliori località di montagna e variazione a uno e cinque anni, dati a ottobre 2018

PROVINCIA	LOCALITÀ	MIN	MAX	VAR % OTT 2018/ OTT 2017	VAR % OTT 2018/ OTT 2013
Torino	Bardonecchia	3.450	6.950	3,7	6,6
Sondrio	Bormio	4.000	7.800	3,9	6,3
Trento	Canazei	3.350	6.150	3,9	5,0
Bolzano	Castelrotto	3.500	6.250	2,1	3,2
Aosta	Cervinia	4.100	7.050	3,6	3,6
Aosta	Champoluc	3.850	7.650	3,5	6,4
Belluno	Cortina	12.000	19.000	3,0	7,6
Bolzano	Corvara in Badia	5.800	9.250	3,7	3,7
Aosta	Courmayeur	6.000	10.400	3,6	10,1
Bolzano	Dobbiaco	3.800	6.700	1,8	6,4
Aosta	Gressoney-La Trinité	3.800	6.800	2,3	5,2
Aosta	La Thuile	3.450	6.450	2,1	4,3
Sondrio	Madesimo	4.600	7.150	3,0	4,6
Trento	Madonna di C.	6.050	11.100	3,4	6,5
Trento	Moena	4.000	6.150	3,6	5,6
Bolzano	Ortisei	4.650	8.900	4,1	4,1
Bolzano	San Candido	4.900	8.100	1,5	4,6
Bolzano	Selva di Val Gardena	4.200	8.700	4,4	6,8
Torino	Sestriere	4.100	7.200	1,8	4,7
Media				3,1	5,5
Media Italia				-0,2	-3,7

Fonte: Scenari Immobiliari



Valle d'Aosta. Sempre più ricercati i Rascard, case indipendenti di legno e sasso

Il Sole **24 ORE**

l'esperto risponde | professioni | CCNO | PRESSIONI

L'Italia che arretra: sono 12 mila le imprese giovani perse in sette anni

Manovra, tutti i costi nascosti

SCOPRI L'OFFERTA NOTTE E FESTIVI DI ENEL ENERGIA.

.casa

In montagna cresce l'investimento sulle case tipiche

immobiliare.it
Trova la tua casa con il mutuo giusto

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.