

VENETO



Il lungomare di Chioggia. Sull'usato negli ultimi due anni c'è stato un calo del 20% dei prezzi e si fatica a trovare acquirenti per le metrature più ampie

Sottomarina alza il target

Costruzioni di lusso ecosostenibili e hi-tech trainano il mercato: cresce la domanda locale

Michela Finizio

«Sono i sabonanti i veri ricchi di Sottomarina, il lungomare di Chioggia che si estende tra la foce del Brenta e la laguna di Venezia. Spalle forti e ossa rotte «dall'acqua moja del Po grande», si sono arricchiti lavorando duramente al prelievo della sabbia dal greto dei fiumi per un suo uso edilizio. Oggi sono i figli e nipoti di queste famiglie di marinanti, attive da decenni nella costruzione di dighe e banchinamenti, a sostenere le compravendite immobiliari della zona. A trainare gli acquisti sono le nuove costruzioni, che stanno crescendo come funghi. In particolare prende piede una nicchia di lusso, capace con soluzioni eco-sostenibili e domotica di attirare giovani acquirenti di fascia medio-alta.

La spiaggia chiogettina di Sottomarina, divenuta località balneare di massa negli anni Sessanta in seguito alla costruzione del raccordo con la statale Romea, vanta un flusso di presenze costante (circa 2,2 milioni su base annua). «Qui non ci sono stati picchi come a Bibione o Jesolo - afferma Manuel Ghirardon, titolare di GhirardonGroup, developer immobiliare della zona - e quindi sentiamo meno la crisi». Il lungomare di Sottomarina è l'unico bacino di sfogo, il più vicino, delle province venete più ricche: qui insiste la domanda di seconde case di Venezia, Vicenza e Padova. Con un ulteriore vantaggio rispetto ad altre località di mare: Chioggia è la seconda città per popolazione della provincia di Venezia, e quindi può contare su una buona fetta di residenti.

La domanda locale è trainante: mentre sull'usato negli ultimi due anni c'è stato un calo del 20% dei prezzi e si fatica a trovare acquirenti per le metrature più ampie, il nuovo gode di particolare salute grazie all'immissione sul mercato di un prodotto di qualità. Costruzioni come l'Oversea Building di GhirardonGroup - firmato dall'architetto Stefano Micheli, coperto da una facciata di fotovoltaico e alimentato con un moderno impianto geotermico - vanno a ruba: le 20 unità del palazzo

sono state vendute in meno di un anno, per il 60% a residenti. I prezzi superano i 3.500 euro al metro quadro e arrivano fino ai 5mla. Ad attrarre imprenditori veneti e liberi professionisti, per lo più single (hanno acquistato poche coppie e nessuna famiglia), sono scelte architettoniche moderne e hi-tech: «L'ascensore e le scale - dice Ghirardon - sono retroilluminati, gli infissi stonati e, grazie alla domotica, è previsto un monitor collegato a Skype in ascensore e dovunque l'impiego di placche touchscreen».

Costruzioni e riqualificazioni in corso oggi sono il frutto di trattative e passaggi di proprietà durati anni, per ottenere le tanto discusse maggioranze di comparto: il piano regolatore di Chioggia (quello nuovo è stato approvato tre anni fa, dopo essere stato bloccato per 30 anni) da sempre raggruppa i terreni edificabili per comparti e, prima di procedere all'avvio di un progetto, è necessario che tutti i proprietari trovino un accordo di maggioranza. In questo sistema vincono i più grandi: i big dell'edilizia qui sono pochi, e legati alle principali famiglie locali. Lo si vede dai cognomi seguiti dal famoso "detto" per distinguere all'anagrafe i tanti casi di omonimia: l'Immobiliare Buleghin della famiglia Boscolo Buleghin; i Tiozzo della Tiozzo Arredamenti, che da alcuni anni si sono buttati anche nell'edilizia; la famiglia Ghirardon e pochi altri capaci di piccoli interventi, come Immobiliari Convento. I nonni avevano acquistato i primi terreni e ora i nipoti gestiscono l'azienda di famiglia. Entrati nei comparti prima con piccole quote, si sono poi allargati fino a ottenere oltre il 70 per cento. «Chi ha puntato sul lusso ha indovinato il prodotto, rivolgendosi a una nicchia con buona disponibilità economica - racconta Andrea Casellato, affiliato Tecnocasa a Sottomarina - . Per l'usato vanno solo i piccoli tagli, con occasioni sotto i 100mila euro».

Gli operatori attendono i riflessi del nuovo piano regolatore sul turismo locale: un nuovo ingresso a Sottomarina dalla Romea collegherà direttamente alla spiaggia; una nuova strada legherà il centro balneare alla zona periferica del "Ghezzi", fino all'ospedale. L'area di Isola Verde, infine, dovrebbe trarre beneficio dal nuovo ponte che la collegherà direttamente alla Romea, senza dover passare per la frazione di Ca' Lino.

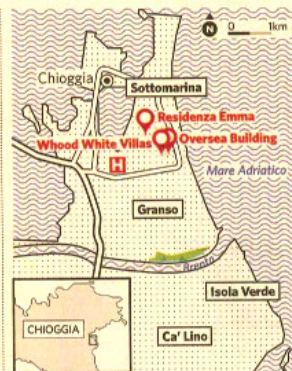
Il nuovo è di nicchia

SULLA MAPPA

I prezzi medi per zona (espressi in euro al mq) e i nuovi progetti di Ghirardon Group (in costruzione o in fase di progetto), che si aggirano tra i 3.500 e i 4.500 euro al mq

	USATO	NUOVO
Chioggia centro	2.200/ 3.000	3.000/ 3.500
Sottomarina		
Centro	2.000/ 2.500	2.800/ 4.500
Zona Granso	1.600/ 2.250	2.000/ 3.200
Isola verde	1.100/ 1.750	1.500/ 2.200

Fonte: elab. Casa24 Plus su dati agenzie locali



Oversea building

Interamente venduto l'edificio in viale Cristoforo Colombo (classe energetica A): utilizza 8 sonde geotermiche e un'intera parete di fotovoltaico



Residenza Emma

Villetta indipendenti in viale Ionio, non lontane dal mare, ciascuna dotata di Spa interna, parcheggio e giardino



Wood white villas

Sei villette e sei appartamenti in vendita in via Perseo, con terrazze e finiture in legno. Sopra l'edificio un giardino con vista mare



GIROTRUVANDO

IL MERCATO Scendono i prezzi delle case al lago

Nel secondo semestre del 2010 le quotazioni delle abitazioni nelle località lacustri più importanti d'Italia hanno segnalato una diminuzione dei valori dello 0,8 per cento. Ecco i dati Tecnocasa nel dettaglio: diminuzione dello 0,3% dei prezzi sul lago di Garda; del 7,6% sul lago Trasimeno; dello 0,8% sul lago di Bolsena; dell'1% sul lago di Como; stabili le quotazioni sul lago Maggiore e sul lago di Isseo.

SICILIA

In albergo a Palermo si arriva in barca

Crescono i turisti che per scoprire le bellezze della Sicilia scelgono di trascorrere le proprie vacanze in barca. Al Villa Igiea di Palermo possono comodamente ormeggiare in un porticciolo davanti all'hotel e godersi il soggiorno nello storico albergo siciliano, da molti ritenuto uno dei più affascinanti al mondo. In stile art nouveau, l'hotel simbolo della belle époque palermitana di proprietà del Gruppo Acqua Marcia riesce a coniugare storia, tradizione, arte e lusso.

AGRITURISMO

Le mete più richieste del turismo rurale

Sperlonga (Latina), Pescasseroli (L'Aquila) e Cogne (Aosta) sono le prime tre mete più ricercate dagli italiani su Toprrural.it, il portale specializzato nella ricerca di agriturismi e strutture rurali in Europa. Al quarto posto si classifica il comune di Amatrice (Rieti) e al quinto Capaccio (Salerno). L'andamento delle visite sul portale (che ha registrato un incremento del 25% rispetto all'estate scorsa) evidenzia un incremento della domanda di turismo rurale estivo.

IN MONTAGNA

Leggende del Jazz al Kulm Hotel St. Moritz

Concerti jazz live con ospiti internazionali per vivere al meglio l'atmosfera glamour della cosmopolita St. Moritz: è questa la sintesi dell'iniziativa «Round-Midnight-Concerts» ideata dal Kulm Hotel St. Moritz - 5 stelle Superior; protagonista, fin dal 1856, del lancio di St. Moritz nel circuito d'oro delle più esclusive mete del mondo - in occasione del Festival da Jazz, manifestazione ormai giunta alla sua quinta edizione e diventata il nuovo punto di riferimento nella già ricca vita musicale che anima l'estate svizzera.