

# RENDIMENTI IN ALTA QUOTA

**Affittare casa in montagna può rendere fino al 5%. Guida all'acquisto.**

**C**orrono le quotazioni della casa in montagna. Infatti nel primo semestre del 2004 l'ufficio Studi Tecno-casa ha registrato aumenti di prezzi nell'ordine del 17% in **Piemonte**, dell'1% in **Trentino**, del 4% in **Valle d'Aosta**. I prezzi corrono soprattutto nelle località come **Sestrière** (+37,3% nel primo semestre del 2004) e **Bardonecchia** (+20%) che usufruiranno dei vantaggi derivanti dall'essere sede dei prossimi giochi olimpici. In Valle d'Aosta le località più rinomate quali **Cervinia**, **Valtournenche** e **Saint Vincent** hanno registrato una sostanziale stabilità delle quotazioni. Da segnalare inoltre l'incremento pari al 3,5% delle quotazioni a **Campodolcino** e al 2,9% a Roccaraso. Passiamo ora in rassegna le varie località turistiche per regione.

## VALLE D'AOSTA

Dopo un'estate climaticamente non particolarmente felice, a **Courmayeur** la stagione invernale 2004/2005 si preannuncia molto dinamica dal punto di vista immobiliare. Sono già numerosissime le richieste di case in affitto per i mesi invernali ricevute dalle agenzie immobiliari. Si prevede un forte afflusso di turisti, la maggior parte italiani, ma anche stranieri, prevalentemente inglesi e svedesi.



**Courmayeur**

Si tratta di famiglie che prendono in locazione per tutta la stagione o addirittura per l'intero anno immobili di tre locali, in zone comode al centro e alle piste. Sul fronte dell'acquisto, il mercato vede la **netta prevalenza di compravendite di seconde case**. La tipologia maggiormente richiesta è il **trilocale** (da 60 a 80 mq), ristrutturato in pietra e legno come le tipiche case valdostane. Il box in centro costa circa 40.000 Euro; mentre se ci si sposta nelle frazioni di Courmayeur si scende a 20-30.000 Euro; un posto auto coperto e centrale si aggira sui 25-30.000 Euro. I rendimenti annuali di un trilocale in una zona centrale possono arrivare fino ai 15-17.000 Euro, al netto delle spe-

se, sebbene la maggior parte degli acquirenti della casa-vacanza utilizzi personalmente l'immobile di proprietà. Sempre intense le **ristrutturazioni edilizie** nella cittadina, che sta vivendo un buon momento "immobiliare" in quanto, nonostante i prezzi assestati su valori elevati, le compravendite sono vivaci. Un ulteriore sviluppo del mercato sarà apportato dal nuovo impianto di risalita di Dolonne e dal completamento del tratto autostradale che collega Courmayeur col tunnel del Monte Bianco.

Meno movimentato ma sempre vivace il mercato immobiliare di **Morgex** e **La Salle**, che vedranno le loro piste da sci popolate da turisti provenienti dalla Lombardia e, in misura minore, dal Piemonte e dalla Liguria. Sempre presenti all'appello gli inglesi, ed in coda qualche gruppo tedesco. Il **target** di turisti che trascorrono le loro vacanze invernali in queste località sono giovani e piccoli nuclei familiari che preferiscono affittare l'immobile per l'intera stagione (1 dicembre/30 aprile). Si richiedono, sempre per la locazione, preferibilmente tre locali con box o posto auto, oltre ad una cantina/rimessa per il deposito sci.

L'esborso economico per affittare per tutta la stagione invernale una casa di questo genere si aggira sui 3.800 Euro, si passa invece a 4.500-4.600 Euro se vi sono comprese le spese di riscaldamento. Se messo a reddito, **un bilocale con quattro posti letto può rendere, al netto delle spese, dai 4 ai 5.000 Euro all'anno**. Coloro che invece decidono di acquistare una seconda casa a Morgex, prediligono un appartamento di medio taglio localizzato in zone centrali. Diversa la situazione a La Salle, dove è molto ricercata la zona collinare (a 2 km dal centro) perché ben esposta al sole e panoramica, come la frazione di Chateau, nella quale sono in corso due importanti e prestigiose opere di ristrutturazione con prezzi superiori a 3.000 Euro al mq. La Salle è dunque oggetto di numerose ristrutturazioni; mentre le nuove edificazioni sono permesse solo ai residenti per la realizzazione della prima casa e risultano quindi esigue. Il popolo di turisti che arriverà a Cervinia e Valtournenche è costituito soprattutto da gruppi di giovani che desiderano usufruire delle meravigliose piste da sci.

Se Valtournenche vede la netta prevalenza di italiani, piemontesi e liguri, Cervinia è molto ambita anche dai turisti inglesi. Numerose le richieste di affitti stagionali e settimanali, quasi mai mensili, che riguardano bilocali con quattro/sei posti letto. Per quanto riguarda gli acquisti, si preferisce il **bilocale con box annesso**: a Valtournenche una soluzione nuova costa circa 160.000 Euro e il box 15.000 Euro. Nel comune è sempre ricercata la frazione di **Chaloz**. Discorso a parte per Cervinia, dove non ci sono appartamenti di nuova costruzione, ma solo immobili usati che nella zona centrale costano 3.500-3.700 Euro al mq; mentre nella località più periferica di Cielo Alto scendono a 2.200 Euro al mq. Simile invece il rendimento da locazione di un bilocale a Cervinia e Valtournenche, che si aggira sul **4-5% annuo**. In questo ultimo periodo non vi sono particolari iniziative edilizie, ma si stanno terminando le ristrutturazioni avviate in precedenza.

## PIEMONTE

La stagione invernale sta partendo un po' in ritardo, soprattutto sul fronte delle prenotazioni. I primi turisti si attendono infatti a partire da novembre. Molti gli inglesi, che ultimamente effettuano anche acquisti immobiliari, in particolare a **Sauze d'Oulx**, e famiglie da Lombardia, Liguria e Toscana. A Sauze d'Oulx il **target** è più giovane, in funzione dell'animata vita notturna, ri-



**Sestrière**

spetto a Bardonecchia e Sestrière, dove la maggior parte sono coppie con bambini. Sestrière è considerata la meta degli amanti dello sci. Diverso invece il comportamento di coloro che prendono in locazione una casa a Bardonecchia e Sestrière, dove si effettuano principalmente contratti stagionali e, in misura minore, annuali. I canoni di locazione di un bilocale da novembre ad aprile si aggirano sui 3.500-4.500 Euro in tutte e tre le località (Bardonecchia, Sestrière e Sauze d'Oulx).

	BASSA STAGIONE	ALTA STAGIONE	NATALE/ CAPODANNO
<b>VALLE D'AOSTA</b>			
<b>AOSTA PROVINCIA</b>			
<b>CERVINIA</b>	500	600	1.200
<b>COURMAYEUR</b>	500	600	900
<b>LA SALLE</b>	400	500	800
<b>MORGEX</b>	400	500	800
<b>VALTOURNENCHE</b>	400	450	900
<b>PIEMONTE</b>			
<b>TORINO PROVINCIA</b>			
<b>BARDONECCHIA</b>	400	600	1.500
<b>OULX</b>	350	500	1.200
<b>SAUZE D'OULX</b>	400	600	1.500
<b>SESTRIERE</b>	400	600	1.500
<b>TRENTINO</b>			
<b>TRENTO PROVINCIA</b>			
<b>MADONNA DI CAMPIGLIO</b>	520	720	1.850
<b>LOMBARDIA</b>			
<b>BERGAMO PROVINCIA</b>			
<b>BRATTO</b>	300	600	800
<b>CLUSONE</b>	300	600	800
<b>ROVETTA</b>	200	400	600
<b>BRESCIA PROVINCIA</b>			
<b>PONTE DI LEGNO</b>	350	460	1.000
<b>SONDRIO PROVINCIA</b>			
<b>CAMPODOLCINO</b>	300	600	900
<b>ABRUZZO</b>			
<b>L'AQUILA PROVINCIA</b>			
<b>ROCCARASO</b>	300	400	600
<b>Legenda:</b> Canoni di locazione settimanali espressi in Euro per un bilocale (4 posti letto). Fonte Ufficio Studi Tecnocasa			

## LOCAZIONI A CONFRONTO

Nell'ultimo periodo c'è la tendenza a dirigere gli acquisti e gli affitti verso tipologie immobiliari di misura inferiore, anche a causa dell'aumento delle quotazioni. Per l'acquisto si cercano infatti bilocali e monolocali che, se messi a reddito, possono rendere all'anno circa il 4% a Bardonecchia e a Sauze d'Oulx. Nell'ottica dell'acquisto è ritenuta indispensabile la presenza di un box, a maggior ragione per immobili vicino agli impianti, ovvero a Sauze e Bardonecchia, dove i prezzi per soluzioni singole vanno dai 18 ai 25.000 Euro. Sorprendente il

numero di cantieri aperti nella zona di Oulx, dove sono in previsione un centinaio di nuovi appartamenti con prezzi medi intorno ai 3.000 Euro al mq. La stessa cifra è necessaria per acquistare a Sauze d'Oulx, ma solo per soluzioni usate. Opere edilizie in corso anche a Sestriere e Bardonecchia, con prezzi che si aggirano sui 5.000-6.000 Euro al mq. Continua l'attività di *restyling* cittadino in vista delle Olimpiadi Invernali 2006 che si terranno nel comprensorio piemontese. Oltre al rifacimento della quasi totalità degli impianti, che terminerà nel 2005, si sta provvedendo a migliorare la viabilità con l'allargamento della strada in alta valle, e fornire ai turisti servizi

sempre più efficienti, in termini di negozi, strutture sanitarie ed iniziative culturali. Tale fermento contribuirà a sviluppare ancor più il comparto immobiliare; gli operatori del luogo stimano infatti un sensibile **innalzamento dei canoni** di locazione durante i giochi olimpici.

## LOMBARDIA

Dopo una stagione estiva davvero positiva, l'inverno nelle località montane di **Clusone, Rovetta e Onore** si preannuncia altrettanto movimentato. Sono in forte incremento le richieste di turisti per l'affitto e l'acquisto di immobili ed il mercato, grazie anche alle numerose iniziative comunali, è in decisa espansione. I turisti attesi provengono da Milano, Varese e Cremona, oltre ad una folta presenza di stranieri, soprattutto olandesi e francesi, che trascorrono mediamente un mese di vacanza nelle valli bergamasche. Le famiglie richiedono per la locazione un immobile con due camere, un bagno e un salotto con angolo cottura, mentre sul versante dell'acquisto vengono prediletti **bi-locali** o soluzioni comunque più ridotte rispetto al classico trilocale, anche perché sono più facili da rivendere o eventualmente mettere a reddito, ricavandone un buon rendimento.



Ponte di Legno

La disponibilità di spesa necessaria per diventare proprietari di un bilocale a Clusone si aggira sui 100.000 Euro; mentre scende per Rovetta e Onore; il posto auto costa all'incirca 6-7.000 Euro e un box può arrivare fino a 20.000 Euro, anche se entrambi non sono ritenuti pertinenze di fondamentale importanza.

Ad alimentare il mercato immobiliare della zona hanno contribuito anche le migliori apportate alla viabilità: entro la fine del 2004 partiranno i lavori nella cittadina di Clusone volti all'ampliamento della strada e alla realizzazione di una deviazione per smaltire il traffico. Ad attirare i villeggianti, anche le numerose iniziative locali di carattere sportivo e culturale, oltre alle opere artistiche tra le quali segnaliamo il rifacimento della Torre dell'Orologio a Clusone, unica al mondo ad avere un orologio planetario, diventando quindi motivo di richiamo. Per quanto riguarda l'edilizia, sono numerosi i cantieri aperti e le opere di ristrutturazione in corso, sia a Clusone sia a Rovetta e



	ZONA	SIGNORILE NUOVO	SIGNORILE USATO	MEDIO NUOVO	MEDIO USATO	ECONOMICO NUOVO	ECONOMICO USATO
<b>VALLE D'AOSTA</b>							
<b>AOSTA PROVINCIA</b>							
<b>CERVINIA</b>	C	4.500	3.500	4.000	3.000	Nd	Nd
<b>CERVINIA</b>	P	3.000	2.500	2.800	2.300	Nd	Nd
<b>COURMAYEUR</b>	C	8.000	6.000	7.000	Nd	4.500	Nd
<b>COURMAYEUR</b>	P	5.500	4.000	4.000	3.500	3.800	3.000
<b>LA SALLE</b>	C	3.200	2.200	2.500	1.800	1.500	1.200
<b>MORGEX</b>	C	3.000	2.400	2.400	2.000	2.000	1.500
<b>SAINT VINCENT</b>	C	2.400	1.900	2.200	1.500	1.800	1.300
<b>SAINT VINCENT</b>	P	2.000	1.500	1.900	1.300	1.500	1.200
<b>VALPELLINE</b>	C	1.600	1.200	1.400	1.000	1.200	900
<b>VALTOURNENCHE</b>	C	3.200	2.500	3.200	2.300	Nd	Nd
<b>VALTOURNENCHE</b>	P	3.200	2.500	3.200	2.300	Nd	Nd
<b>PIEMONTE</b>							
<b>TORINO PROVINCIA</b>							
<b>BARDONECCHIA</b>	C	5.000	3.500	4.000	3.000	Nd	Nd
<b>OULX</b>	C	2.800	2.300	2.500	2.000	1.800	1.500
<b>OULX</b>	P	2.300	1.500	1.900	1.200	1.600	1.000
<b>SAUZE D'OULX</b>	C	3.200	2.800	3.000	2.500	2.800	2.100
<b>SESTRIERE</b>	C	5.500	4.000	5.000	3.500	4.000	3.000
<b>SESTRIERE</b>	P	3.200	3.000	2.900	2.800	2.800	2.500
<b>TRENTINO ALTO ADIGE</b>							
<b>TRENTO PROVINCIA</b>							
<b>ANDALO</b>	C	3.000	2.500	2.800	2.100	2.600	1.700
<b>FAI DELLA PAGANELLA</b>	C	2.000	1.700	1.900	1.400	1.800	1.300
<b>MADONNA DI CAMPIGLIO</b>	C	7.700	6.000	6.800	5.500	Nd	Nd
<b>MADONNA DI CAMPIGLIO</b>	P	4.500	3.500	4.000	3.000	Nd	Nd
<b>MOLVENO</b>	C	2.500	2.200	2.300	2.000	2.200	1.800
<b>PINZOLO</b>	C	3.600	3.000	3.200	2.500	3.100	2.000
<b>VAL RENDENA</b>	P	1.500	1.000	1.400	900	1.300	800
<b>LOMBARDIA</b>							
<b>BERGAMO PROVINCIA</b>							
<b>CASTIONE DELLA PRESOLANA</b>	C	1.700	1.200	1.500	1.000	1.300	800
<b>CLUSONE</b>	C	2.200	2.000	1.800	1.550	1.450	1.400
<b>CLUSONE</b>	P	1.600	1.300	1.350	1.100	1.100	900
<b>ONORE</b>	C	1.400	Nd	1.300	800	1.200	700
<b>PREMOLO</b>	P	1.700	1.500	1.500	1.300	1.300	1.000
<b>ROVETTA</b>	C	1.600	1.200	1.450	1.100	1.300	800
<b>ROVETTA</b>	P	1.500	1.100	1.300	1.000	1.250	500
<b>BRESCIA PROVINCIA</b>							
<b>PONTE DI LEGNO</b>	C	4.000	3.000	3.500	2.500	Nd	Nd
<b>SONDRIO PROVINCIA</b>							
<b>CAMPODOLCINO</b>	C	2.700	1.700	2.400	1.400	Nd	Nd
<b>CAMPODOLCINO</b>	P	2.100	1.600	1.800	1.400	Nd	Nd
<b>CHIAVENNA</b>	C	2.000	1.600	1.900	1.400	1.800	1.000
<b>CHIAVENNA</b>	P	1.600	1.450	1.500	1.300	1.200	900
<b>MADESIMO</b>	P	2.100	1.300	1.600	1.000	Nd	Nd
<b>VILLA DI CHIAVENNA</b>	C	1.290	800	1.000	500	800	300
<b>ABRUZZO</b>							
<b>L'AQUILA PROVINCIA</b>							
<b>ROCCARASO</b>	C	3.400	3.000	3.000	2.750	2.700	2.500
<b>ROCCARASO</b>	P	2.500	2.200	2.300	2.000	2.100	1.800

**Legenda:** C = Centro; S = Semicentro; P = Periferia; Nd = Non disponibile. I valori sono espressi in Euro al mq.  
Fonte Ufficio Studi Tecnocasa

**COMPRAVENDITA A CONFRONTO**

frazioni. Si registra un leggero rallentamento nel mercato degli affitti immobiliari, mentre è molto vivace il comparto delle compravendite, ma l'offerta è scarsa. Coloro che acquistano la seconda casa a Campodolcino sono in prevalenza artigiani e impiegati provenienti dalla Brianza e dall'*hinterland* di Milano, Lecco, Como e Varese.

A **Madesimo** il turismo è d'*élite* e vi sono anche stranieri, in prevalenza inglesi e svizzeri, ultimamente anche turisti dall'est Europa. Bilocali e trilocali sono i tagli preferiti per l'acquisto, meglio se ubicati nei pressi della funicolare di Campodolcino, zona comoda agli impianti e quindi con prezzi più elevati. Si possono trovare appartamenti di buona qualità in condomini costruiti negli anni '90; è considerato indispensabile il box, il cui prezzo va dai 15 ai 20.000 Euro. Sul fronte delle locazioni, la maggior parte dei turisti che si reca a Campodolcino ricerca un trilocale e lo utilizza per tutta la stagione invernale con quote che si assestano sui 3.000-3.500 Euro più le spese. Scendono invece a 2.400 Euro, sempre più spese, le locazioni stagionali per un bilocale. Campodolcino è interessato da un intenso processo di ristrutturazione immobiliare, soprattutto in centro, dove vengono ricavate buone soluzioni. Un'ulteriore spinta al mercato immobiliare ed al turismo in generale è stata data dal rinnovamento della viabilità in tutti i punti più critici, oltre che dal rifacimento degli impianti sciistici. Numerose le richieste di acquisto di seconde case a **Ponte di Legno**, soprattutto da parte di milanesi, bergamaschi e bresciani. Sulle piste del Tonale si attendono turisti anche dalla Gran Bretagna.

Sia per l'affitto che per l'acquisto, il taglio preferito risulta il **trilocale tipo chalet** in pietra e legno, con buone finiture, camino e ubicato in prossimità del centro, meglio se dotato di box auto (il box singolo costa circa 20-30.000 Euro). A 900 metri dal centro di Ponte di Legno si stanno costruendo nuovi appartamenti; verranno realizzate quasi 300 unità abitative. Un notevole impulso al mercato del turismo sarà apportato dall'ampliamento e collegamento del demanio sciabile Temù-Ponte di Legno-Tonale. Le locazioni, prevalentemente stagionali, vanno dai 3.300 ai 4.000 Euro per un tre locali (escluse le spese); praticati anche gli affitti annuali.

## TRENTINO

Ferve l'attività di ristrutturazione ad **Andalo** e **Molveno**, dove sono molti i cantieri aperti. Da segnalare la forte espansione di **Caveda-**

**go**, piccolo centro a 4 chilometri da Andalo, dove si stanno costruendo numerose palazzine e le quotazioni sono più contenute rispetto alla nota località. Le presenze di turisti italiani, soprattutto da Emilia, Lombardia e Veneto, saranno decisamente superiori a quelle straniere. La permanenza è prevalentemente settimanale e di conseguenza l'affitto stagionale è praticato di rado; ci si indirizza verso trilocali e bilocali in prossimità degli impianti, il cui raggiungimento è garantito da un buon servizio di ski bus.



**Madonna di Campiglio**

Analizzando invece gli acquirenti, a Molveno e Fai della Paganella richiedono **trilocali**; mentre ad Andalo, dove i prezzi sono più elevati, i tagli prediletti sono i **bilocali**. Andalo vede concentrate le seconde case in zone leggermente periferiche poiché il centro è prettamente caratterizzato da hotel e *residence*. I prezzi per un bilocale si aggirano sui 130.000 Euro, 200.000 Euro per una soluzione con due camere, box a parte (circa 20.000 Euro).

Sempre maggiore interesse riscuotono le località trentine di **Madonna di Campiglio**, **Pinzolo** e **Val Rendena**, le cui piste da sci saranno affollate da turisti prevalentemente "made in Italy". A Madonna di Campiglio la richiesta di immobili si sta spostando verso tagli di maggiore dimensione. Nel centro della cittadina vengono infatti acquistati ampi trilocali e quadrilocali, a differenza di Pinzolo, dove la richiesta si orienta verso il classico trilocale. I prezzi immobiliari sono saliti significativamente a Pinzolo; mentre le locazioni sono rimaste su valori stabili. La presenza del posto auto è ritenuta indispensabile e i prezzi partono da 15-20.000 Euro a Pinzolo, per arrivare a 30-35.000 Euro per un box nel Centro di Madonna di Campiglio dove, tra le altre iniziative, è in fase di realizzazione un ampio parcheggio di circa 700 posti.

Spostandosi verso la Val Rendena, da segnalare un maggior fermento immobiliare legato alla presenza del golf, che attira anche acquirenti amanti di questa attività sportiva, oltre che incentivare a sfruttare maggiormente l'immobile già acquistato in precedenza. Si iniziano a sentire gli effetti dell'approvazione del nuovo pia-

no regolatore, soprattutto a Pinzolo, dove fervono nuove costruzioni, che risultano invece più contenute a Madonna di Campiglio in cui è solo il centro ad esserne interessato. L'incoming turistico sarà facilitato anche dalla realizzazione di un collegamento tra gli impianti sciistici di Pinzolo con quelli di Campiglio.

## ABRUZZO

In pieno fermento la cittadina di Roccaraso che sta subendo un importante riassetto urbanistico. Tra i nuovi progetti un ampio parcheggio sotterraneo e l'implementazione della metropolitana che collegherà il centro di Roccaraso alla Remogna, località dalla quale partono gli impianti di risalita per accedere alle piste ed arrivare fino ad un'altitudine di 2.200 metri corrispondente alle Toppe del Tesoro.

Non da meno giocherà a favore dello sviluppo turistico la candidatura di Roccaraso alla gara di slalom femminile in occasione delle **Olimpiadi 2005/ 2006**.

La località diventerà quindi una meta conosciuta anche al grande pubblico e di riflesso verrà dato un impulso al mercato immobiliare. Sul versante delle iniziative di carattere edilizio non si registrano particolari opere, il che porta ad **innalzare il gap tra domanda e offerta**, oltre che far lievitare i prezzi immobiliari che possono arrivare fino a 3.500

Euro al mq. Il cliente-tipo che acquista a Roccaraso predilige un **trilocale**.

Sono soprattutto



**Roccaraso**

to famiglie con bambini che decidono di investire anche in montagna, dato che spesso già possiedono un immobile al mare, oltre alla prima residenza.

Il mercato locale risulta quindi quasi totalmente turistico. La cifra necessaria per acquistare un immobile con tre vani va dai 150 ai 200.000 Euro; tra gli accessori, se l'appartamento è ubicato in centro, molto richiesto è il box ma l'offerta è scarsa.

Praticate anche le locazioni, in gran parte stagionali, con canoni che vanno dai 2.500-3.000 Euro per un bilocale con quattro posti letto, a 3.500-4.000 Euro per un trilocale, a cui sommare le spese di riscaldamento.

**di G. Lodigiani e V. Signorini**  
Ufficio Studi Tecnocasa