

MERCATO E TENDENZE

Dieci grandi progetti per il turismo

>PAGG. 6-7

RIQUALIFICAZIONI

Dieci progetti di recupero che scommettono sul turismo

Aree residenziali, ville e hotel ma anche porti e golf club per un investimento totale di 1,2 miliardi

Paola Dezza

■ Dieci progetti che riqualificano aree di villeggiatura italiane, anche in un momento difficile per il settore immobiliare come quello che stiamo vivendo. Sono complessi in molti casi multifunzionali, individuati da Scenari Immobiliari, e con una progettualità di ampio respiro.

Si tratta di progetti con una forte attenzione al "green", che nel complesso - 30 i progetti, di cui dieci analizzati da **Scenari Immobiliari** in esclusiva per Il Sole 24 Ore - immetteranno sul mercato oltre un milione di metri quadrati, per il 65% a destinazione residenziale. Ma molti progetti, quelli di maggiori dimensioni, comprendono accanto a mini-appartamenti e ville, anche hotel, ristoranti, attività commerciali, Spa e strutture sportive, tra cui golf club. In alcuni casi anche una marina.

Tra i progetti già avviati e in fase di commercializzazione ci sono Portopiccolo Sistiana (Trieste), rilevante insediamento di alto livello in grado di intercettare anche la domanda di acquirenti esteri, Porto degli Argonauti (Marina di Pistocchi, Matera) e Bosa Colores (Oristano, Sardegna) che insieme avranno un valore, a lavori ultimati, di 1,2 miliardi di euro.

Le novità individuate si inseriscono in un panorama a due velocità per la seconda casa, che spesso risente come la prima abitazione, della crisi immobiliare in corso dal 2008 a oggi. Le due velocità distinguono il segmento di bassa qualità, quello più sofferente, e il comparto del lusso. In quest'ultimo settore si inseriscono gli sviluppi turistici individuati.

Secondo Scenari Immobiliari nel segmento turistico di pregio, che comprende gli oggetti ben posizionati, con vista panoramica, ma anche ville, dammusi, masserie e, in montagna, baite, si rileva per il 2013 una domanda discreta, anche se non ai livelli del decennio precedente.

Lo scorso anno il mercato è stato poco dinamico, frenato da un lato dall'introduzione dell'Imu - particolarmente pesante sulla seconda casa - e dall'altro dall'attesa ribassista delle quotazioni. Chi non ha necessità di acquistare preferisce anche oggi aspettare per fare affari migliori in un momento futuro.

In tutto gli scambi si sono ridotti a 24.500 transazioni nel 2012, mentre per il 2013 si prevede un ulteriore calo a quota 21.000 (-14,3% sull'anno precedente). Nel 2009 le compravendite erano state 34mila. Negli ultimi cinque anni, quindi, il mercato delle seconde case in Italia ha perso il 38% degli scambi, e sempre più incide la crescita degli acquisti di stranieri in Italia, anche se per oggi ancora non supera i 5mila scambi.

E le quotazioni? Sono scese del 2,5% circa in media in Italia tra lu-

glio 2013 e un anno prima. Anche se i valori del turistico di buona qualità hanno tenuto meglio delle quotazioni residenziali dei grandi centri urbani. E c'è chi cresce. Come Forte dei Marmi, che ha messo a segno un rialzo del 2,2% nelle quotazioni, seguita da Capri, Courmayeur, Portofino, l'isola del Giglio e Portopiccolo Sistiana.

Portofino si conferma la località più costosa. I prezzi, che a luglio 2013 si stabilizzano a quota 20.500 euro al metro quadrato, sono dettati dalla scarsità dell'offerta. Seguono Cortina e Capri.

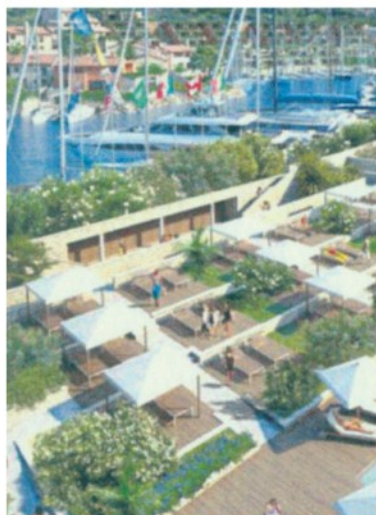
Per quanto riguarda, invece, i progetti analizzati, il prezzo medio di vendita è di circa 4mila euro al metro quadrato. Solo Portopiccolo Sistiana ha valori più elevati. Qui sono stati venduti appartamenti a 8.500 euro al metro quadrato nel semestre scorso.

In molti di questi complessi si compra anche per vivere tutto l'anno, sottolineano da Scenari. Qui si possono trovare soluzioni di varie dimensioni, dai 45 ai 130 metri quadrati per gli appartamenti, e dimensioni più ampie per le ville. E' il caso, per esempio, del progetto Eliopoli sul litorale di Calambrone, pensato per servire anche la città di Livorno, il cui centro dista solo dieci minuti di macchina.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



TRIESTE



Residenze, hotel e Spa nella baia di Sistiana

Il progetto di Portopiccolo nella baia di Sistiana, frazione del Comune sparso di Duino-Aurisina (il primo noto per ospitare uno dei castelli italiani più panoramici, dimora privata dei principi Turn und Taxis) interessa 350mila metri quadrati sui quali trovano spazio 65mila mq commerciali di costruito, tra



residenze, aree commerciali, hotel, una Spa. E soprattutto una marina. Tutto realizzato nell'ottica del

risparmio energetico. Le residenze turistiche saranno in tutto 461, dai 55 metri quadrati dei monolocali ai 150-165 metri quadrati dei quadrilocali, mentre le ville oscillano da 230 a 450 mq. La Spa, una delle più grandi in Italia, occuperà 12.500 mq e sarà direttamente affacciata sul mare. L'investimento complessivo è di 245 milioni di euro e il progetto, che terminerà nella primavera del 2014, fa parte del fondo immobiliare Rilke gestito da Serenissima Sgr.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

COMO



A Bellagio appartamenti con spiaggia privata

È una delle location più ambite dai compratori stranieri che approdano in Italia in cerca di una seconda casa. Anche se vive, come il resto d'Italia, un momento di crisi - anche se i valori hanno tenuto e lasciato sul terreno dall'inizio della crisi immobiliare nel 2008 solo il 5,9% secondo Scenari



Immobiliari - il lago di Como non perde fascino. Sulla sponda di Bellagio, nel comune di Lezzeno, Nessi

& Majocchi sta realizzando 40 appartamenti con un taglio medio di 50 mq, tutti con giardino o terrazzo e una villa di 300 metri quadrati con darsena privata. I prezzi? I mono/bilocali vanno da 270mila a 295mila euro, i trilocali da 455mila a 545mila euro, le villette su due piani (due camere e soppalco) 565mila euro e quelle su tre piani 740-830mila euro. Tutte includono garage e cucina Varenna. Risparmio energetico e materiali sostenibili sono i punti cardine dell'intervento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

CUNEO



A Limone il nuovo sposa fabbricati preesistenti

Un intervento del valore di 18 milioni di euro per 14.500 metri quadrati complessivi di fabbricati. È quanto la società Alpi Azzurre sta realizzando a Limone Piemonte, in provincia di Cuneo, importante centro turistico della regione con i suoi cento chilometri di piste da sci. Si tratta nel complesso di 14



edifici, alcuni adibiti a residenziale seconda casa, per 37-38 appartamenti ciascuno, mentre un

edificio sarà destinato a diventare hotel e uno invece resort. Le abitazioni vanno da 32 a 60 metri quadrati, ma ci sono anche villette da 60 a 120 mq.

L'hotel, che sarà una struttura quattro stelle, avrà servizi di Spa, piscina coperta e ristorante destinati non solo agli ospiti ma anche ai residenti.

I lavori sono appena iniziati, anche se parte degli appartamenti è già in via di commercializzazione, e termineranno del 2020.

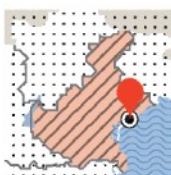
© RIPRODUZIONE RISERVATA

VENEZIA



A Jesolo il fronte mare accoglie hotel e residence

Termineranno nel febbraio del 2014 i lavori per la costruzione dell'hotel Frontemar a **Jesolo**. L'investimento da 35 milioni di euro, oltre a 3,1 milioni di euro per l'area, è sostenuto da H&F Srl, ma l'immobile farà parte del fondo Trentino Re gestito da IDEa Fimit.



L'hotel, situato sul fronte mare di questa famosa località di vacanze veneta, si sviluppa su sei

piani per un totale di 214 camere, centro benessere che occuperà 2 mila metri quadrati, ristorante, garage e negozi.

L'investimento si colloca in un più ampio progetto che ha già realizzato due residence fronte mare con appartamenti privati. Al momento l'85% dei lavori dell'hotel sono stati terminati, e la struttura sarà quindi pronta per richiamare non solo turisti nei periodi estivi, ma anche una clientela di tipologia business in primavera e autunno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PISA



Sul litorale toscano Ipi recupera ex colonie estive

Il progetto Eliopoli, portato avanti dalla società Ipi in Toscana (Calambrone, provincia di Pisa) è in fase di ultimazione. Qui 100 appartamenti con un taglio medio che si aggira sui 60 metri quadrati (più in dettaglio le metrature vanno da 50 a 100 metri), ampi spazi commerciali (4 mila mq) e mille mq a uso direzionale



occupano un totale di 11 mila mq di costruito.

I prezzi vanno dai 3.300 ai 4 mila euro al mq. Qualche esempio? Costa

180 mila il monolocale da 40 mq, 395 mila euro il quadrilocale da 105 mq, mentre il trilocale duplex con terrazza costa 520 mila euro.

L'investimento per il progetto, che ha trasformato l'ex centro servizi delle colonie di Calambrone, sarà pari a 42 milioni di euro, a lavori ultimati.

Il complesso si inserisce nella località balneare - frazione del comune di Tirrenia - per diventare però un polo urbano stabile, anche se il contesto generale è a vocazione turistica.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LIVORNO



All'isola d'Elba in un ex hotel trovano posto 33 abitazioni

Si cerca un investitore che possa rilevare il progetto per riconvertire in residence un ex hotel all'isola d'Elba. Una tipologia di progetto che in Italia dovrebbe avere più seguito, proprio di questi tempi che si parla molto della necessità di non consumare suolo con nuove costruzioni.



Il progetto di residence a Marciana Marina, nella parte nord-ovest dell'isola, prevede la

realizzazione indicativamente di 33 appartamenti, con tagli da 65 a 100 metri quadrati che costeranno dai 5 mila ai 6 mila euro al mq. Per il momento, infatti, il piano è solo stato approvato dalle autorità locali, ma si cerca chi possa procedere alla realizzazione. La proprietà comprendere anche una piscina scoperta, giardino e posti auto.

L'approvazione ottenuta consente il cambiamento degli spazi senza aumento di volumetria.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

MATERA



Sarà completo a fine 2025 il progetto Porto degli Argonauti

Sulla costa ionica della Basilicata, in località Marina di Pisticci (Matera) è in corso di realizzazione un progetto - denominato Porto degli Argonauti - da 580 milioni di euro, che vedrà la luce in più fasi. I lavori infatti sono iniziati nel 2005 e la termine dei lavori è prevista, se fila tutto liscio, nel 2025.



Si tratta di uno sviluppo residenziale suddiviso in tre aree: il borgo degli Argonauti, affacciato sul porticciolo, la

villa degli Argonauti - che comprende case e ville nel verde - e un residence club di case vacanza, oltre a un club resort cinque stelle e unità commerciali in grado di servire l'intera area.

Fa parte del progetto - decisamente complesso - un porto turistico da 450 posti barca, ma anche strutture sportive, yacht club, parchi e piazzette. Parte del progetto è già stato completato e riguarda proprio il porto turistico, l'hotel, la Spa, la zona delle ville e l'area del borgo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

BARI



In Puglia uno sviluppo che propone 184 unità

Agape resort mediterraneo è un resort che vedrà la luce alla fine del 2013 in Puglia, precisamente in località Polignano a Mare (Bari).

Si tratta di un complesso che prevede hotel quattro stelle, 54 ville e 130 appartamenti, oltre naturalmente ad attività



sportive e commerciali.

Lo sviluppo occupa due aree attigue, una fronte mare da 55 ettari e una,

invece, di 65 ettari collegata con un sottopasso preesistente.

Nell'attuale configurazione in "variante" proposta, l'intervento prevede la realizzazione di una struttura alberghiera quattro stelle da 200 camere e residenze turistiche per 67 mila metri cubi.

L'area che si trova sul mare verrà destinata a zona protetta con funzioni per il turismo, oltre al recupero dei trulli.

L'investimento complessivo per portare a termine il progetto è di 90 milioni di euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ORISTANO



Prezzi da 2mila euro al metro per una casa a Bosa Colores

Condotte Immobiliare sta sviluppando un villaggio in Sardegna, a Bosa (Oristano) ideato secondo le tradizionali costruzioni dell'isola. Il progetto ha visto l'avvio dei lavori nel 2008, il termine è previsto per il 2020. I prezzi medi di vendita delle residenze si aggirano sui 2mila euro al metro quadrato. Il progetto si



sviluppa su diverse aree, sia in prossimità della spiaggia di Bosa Marina, a poca distanza dal centro urbano, sia nelle

aree di Sa Sea e Tentizzos, di notevole pregio ambientale, immerse nella macchia mediterranea.

Ci sarà un'area residenziale di 150 appartamenti (15.000 mq) di cui 50 già realizzati, residenze diffuse in ville e borghetti a Bosa Marina, un family hotel, uno charming resort da 150 camere con Spa, area meeting, negozi, ristoranti (8.350 mq) e residenze di lusso a Sa Sea, un campo da golf 18 buche con un luxury resort da 150 camere e residenze di lusso a Tentizzos.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

TERAMO



A Giulianova si tenta il recupero dell'ex Saddam

Saranno 270 gli appartamenti dello sviluppo Nova Giulia, a Giulianova lido in Abruzzo. Il nuovo complesso, in provincia di Teramo, prevede uno sviluppo residenziale con Spa, wellness, piscina, area meeting, un albergo da 156 camere, teatro e auditorium da 400 posti. Il valore



stimato a fine lavori è pari a 100 milioni di euro, la costruzione è iniziata nell'ottobre 2012 ma non è

definita una data di fine lavori, dato che si procede per lotti. I prezzi vanno da 2.300 a 2.500 euro al metro quadrato per la parte residenziale. Il nuovo complesso sorgerà su un'area industriale dismessa nel centro di Giulianova Lido, a 150 metri dal mare. Area che per un decennio è stata al centro di discussioni per definirne il recupero. Il piano di riqualificazione dell'area industriale ex Saddam riorganizza un sito di circa 55mila mq ora in completo degrado.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Chi sale e chi scende

Prezzi al mq e variazione % tra luglio 2012/2013 in 50 località turistiche



FONTE: Scenari Immobiliari