

## Seconda casa Nella zona del Chianti prezzi più accessibili

SILVIA PIERACCINI PAG. 22

### SECONDA CASA

# Il Chianti resta «terra inglese»

La zona vive una fase di rinnovato interesse, come l'Alta Maremma, per case di alta gamma  
di **Silvia Pieraccini**

◆ Da una parte la bellezza delle colline disseminate di vigneti e oliveti, tra le più conosciute e fotografate al mondo; dall'altra il fascino esclusivo della campagna toscana inondata dal profumo (e dalla visione) del mare, facile da raggiungere e bello da vivere (spiagge sabbiose, pinete, acque limpide). Il Chianti e l'Alta Maremma, intesa come fetta della provincia di Livorno che ha il «cuore» tra Bolgheri e Castagneto Carducci, sul fronte immobiliare hanno in comune la domanda di seconde case d'alta gamma: prevalentemente straniera in Chianti, dove inglesi, tedeschi, svizzeri, belgi e americani sono abituati da 50 anni; a maggioranza italiana in Alta Maremma, dove le grandi famiglie nobiliari si spartiscono il mercato con imprenditori, professionisti, personaggi del cinema, anche se pure qui non mancano tedeschi, svizzeri, norvegesi.

Entrambi i territori, che hanno nella vocazione vinicola un fattore d'attrazione supplementare, stanno vivendo una stagione di rinnovato interesse sul fronte immobiliare. Soprattutto in Chianti, zona più grande (quella «storica» comprende otto comuni a cavallo delle province di Firenze e Siena) e, oggi, caratterizzata da un'offerta più ricca di dieci anni fa e da prezzi appetibili per gli investitori. «È uno dei momenti migliori mai vissuti - spiega Simone Beni, titolare dell'agenzia del Chianti Fiorentino a San Casciano Val di Pesa e presidente fiorentino della Fiaip -, perché sul mercato c'è un buon numero di immobili, i clienti sono tornati ad avere capacità di spesa e gli istituti bancari offrono mutui con buone

condizioni. E poi, cosa più importante di tutte, i valori della domanda e dell'offerta si sono riallineati». E si tornano a siglare contratti. La contrazione dei prezzi degli ultimi 5-6 anni, che ha portato a tagli tra il 10 e il 30% (e che dalla seconda parte del 2015, certifica Beni, si è fermata), ha dato nuovo impulso al mercato.

Rispetto alla fase di crisi nera, quando il problema era innanzitutto quello di avere clienti che manifestassero interesse all'acquisto, e poi quello di trovare la casa adatta per tipologia e prezzo, lo scenario è dunque decisamente cambiato. A spingere gli acquisti oggi è, sempre più spesso, la possibilità di mettere a reddito la seconda casa quando non viene utilizzata, attraverso la locazione turistica. Gli stranieri del resto lo fanno da sempre, gli italiani stanno accelerando grazie alle potenzialità del web.

Sul fronte della nazionalità, la domanda di seconde case in Chianti è trainata ancora dagli investitori del Nord Europa, che si affiancano agli italiani, mentre cinesi e provenienti dai Brics sono rimasti casi davvero sporadici. Per tutti le richieste si concentrano su case con giardino di 2.000-3.000 metri quadri, evitano i grandi condomini, prediligono la porzione di casale o, per chi se lo può permettere, il casale intero.

Per un casale indipendente di 400-500 metri con giardino, in discrete condizioni, oggi il prezzo si aggira sui 3.000-3.500 euro al metro quadrato. Una porzione di casale «chiavi in mano», invece, può arrivare a costare 4.000-4.500 euro al metro quadrato, anche se molto dipende dalla posizione, dalla distanza dalle vie di comunicazione (superstrada Firenze-Siena, ma anche aeroporto di Firenze o Pisa), dai servizi disponibili: uno dei più richiesti oggi è il collegamento Internet, che in Chianti scarseggia («L'adsl c'è nel 20% del territorio» spiega Beni) e a cui si sofferisce col satellite. Meno richiesto dagli stranieri, e più dagli italiani, è l'appartamento caratteristico nel borgo storico: 70 mq, abitabili senza necessità di ristrutturazione, costano sui 3.000 euro al metro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## ALTA MAREMMA

# Alla ricerca del casale da ristrutturare

● Dal Chianti all'Alta Maremma la musica cambia poco, se non per il fatto che a Bolgheri e Castagneto l'offerta è meno ricca e le richieste si concentrano sulle case con vista mare (che è a 7-8-10 chilometri).

«L'oggetto più ricercato è sempre il casale tipico toscano, col cotto e le travi a vista, in buona posizione - spiega Maurizio Taddei, titolare dell'agenzia Faber di Castagneto Carducci -. Qui un investimento di questa tipologia, se fatto in passato, ha mantenuto il valore, dopo il crollo di mercato degli anni 2008-2014». Oggi i prezzi sono stabili (in alcuni casi in leggera discesa) e il clima, aggiunge Taddei, «è più disteso». Un casale sui 300 mq, con vista mare e in buone condizioni, ora oscilla tra i 4 mila e i 5 mila euro al mq; se il casale è di dimensioni più piccole, il prezzo sale. La porzione di casale, che non assicura completa privacy, è considerata un segmento più normale, con prezzi inferiori del 15-20% rispetto al casale singolo, e dunque sui 2.500-3.000 euro. Per gli appartamenti nel centro storico la domanda è scarsa (come l'offerta): 70-80 mq ristrutturati in un borgo, senza spazio esterno, costano sui 1.500 euro al mq, ma questa fascia di clientela da 100-200 mila euro, spiega Taddei, è praticamente scomparsa.

Sul mare dell'Alta Maremma, la cosiddetta Costa degli Etruschi, «è tornata la domanda del piccolo risparmiatore, che può investire 100-200 mila euro - spiega Chiara Crott, titolare dell'agenzia Mediterranea di San Vincenzo - e che magari poi mette a reddito il bilocale acquistato, ricavando fino al 4-5%». Anche qui i prezzi dal 2007 hanno ceduto circa il 20%, con l'effetto di far tornare effervescente la domanda.

- S. Pi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## CHIANTI

**Casale indipendente** delle dimensioni di 400-500 metri, in buone condizioni, con giardino: 3.000-3.500 euro al metro quadrato.

**Porzione di casale** chiavi in mano e quindi subito abitabile: 4.000-4.500 euro al metro quadrato.

**Appartamento caratteristico** localizzato nelle vie di un borgo storico di 70 metri quadrati, ristrutturato: il costo è di 3.000 euro al mq

(nella foto un tipico casale nel Chianti)

## LUSSO

# L'estero ama il pregio

● Il Chianti, storicamente una delle prime destinazioni in campagna scoperte dai turisti internazionali, resta una delle zone più ricercate dalla clientela straniera, e anche una di quelle in cui più si concentrano immobili di grande prestigio, dalle ville ai castelli. «Nell'ultimo semestre la domanda è in crescita - spiega Dimitri Conti, amministratore di Lionard Luxury Real estate, agenzia fiorentina che tratta immobili di lusso -, forse per effetto della situazione economica internazionale, che sempre più spinge a ricercare proprietà immobiliari in location che garantiscono un investimento sicuro».

Se la sicurezza rappresenta il primo tassello, l'offerta immobiliare diversificata costituisce il secondo: «L'offerta in Chianti soddisfa gli amanti del vino, che desiderano investire in attività produttive, ma anche chi ricerca immobili di prestigio storico come i castelli - aggiunge Conti -. E soddisfa gli investitori stranieri amanti dello stile di vita rispettoso dell'ambiente e delle colture biologiche».

Tra le proprietà-top che Lionard ha in vendita in Chianti spicca uno spettacolare castello, 2.200 mq, facciata in mattoni e pietra a vista, torrette merlate, cinta muraria di protezione. Piscina e panorama a perdita d'occhio sulla bella campagna toscana sono anche gli accessori della villa d'epoca rinascimentale di 4.000 mq, più 32 ettari di proprietà, in vendita in un borgo storico del Chianti: un buon retro per chi vuole investire qualche milione di euro. Per finire con la dimora da oltre 20 milioni di euro della famiglia Antinori (sulle colline fiorentine e non in Chianti).

- S. Pi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





### ALTA MAREMMA

**Casale tipico** sui 300 mq, con vista mare e in buone condizioni: 4.000-5.000 euro al metro quadrato (senza vista mare si scende anche a 3.000 euro al mq). Porzione di casale, buone condizioni: 2.500-3.000 euro al mq.

**Appartamenti nel borgo storico**, 70-80 mq ristrutturati, senza spazio esterno: 1.500 euro al mq

**Appartamento bilocale 60 mq** con terrazzo, a 20 metri dal mare, posto auto: 250mila euro (da ristrutturare sotto i 200mila euro) *(Nella foto Bolgheri)*

