

INVESTIMENTI

A Campiglio offerte anche oltre i 2 milioni di euro per un appartamento

IMU E CRISI PESANO
La riduzione del credito, l'incertezza dovuta alla crisi, l'Imu secondo Tecnocasa hanno pesato sul mercato

TRENTINO GIÙ DEL 5,7%
Nel primo semestre del 2012 il calo medio annuo dei prezzi delle case in montagna è stato del 5,7%

DUE MILIONI DI EURO
Il budget di chi compra a Campiglio supera anche i due milioni di euro con prezzi fino a 14.000 euro al metro

IN CERCA DI AFFARI
In molti casi i potenziali acquirenti cercano di fare il prezzo, attendendo ribassi da parte di chi vende



ACQUIRENTI DA TUTTA ITALIA

Tra chi compra le seconde case in Trentino ci sono soprattutto turisti italiani che arrivano da tutto il centro Nord ma anche da Roma che sceglie Campiglio



PREZZI PIÙ BASSI IN VAL DEL CHIESE

Tra gli immobili turistici in montagna in Trentino ci sono località dove si compra a meno di 2.000 euro al metro: i prezzi più bassi sono in val del Chiese

Case in montagna, l'Imu gela i prezzi

Calo del 6%, più dell'Italia
Il lusso invece tiene bene

ANGELO CONTE

Nel primo semestre del 2012, i prezzi delle seconde case nelle principali località di montagna in Trentino sono stati gelati dalla crisi, pur rimanendo ancora elevati. La riduzione media del 5,7%, però, non sembra toccare il lusso, come confermano da Tecnocasa che ha messo sotto la lente le transazioni dell'anno scorso. A Madonna di Campiglio, ad esempio, ormai ci sono richieste di investitori che superano, per il singolo immobile, anche i due milioni di euro. Per Tecnocasa crisi e Imu si stanno facendo sentire su questo segmento di mercato.

Trentino, calo più forte.
La crisi 2012, con il Pil italiano in calo

Nella grafica il valore medio dei prezzi a metro quadrato nelle principali località turistiche di montagna. Se in Italia la disponibilità di spesa può andare da un minimo di 80.000 euro per le località meno costose fino ad un massimo di 400.000 per le zone più rinomate, in Trentino si arriva a dover spendere anche di più, come accade ad esempio a Campiglio con offerte che superano i 2 milioni di euro. Un accenno anche agli affitti: sul mercato delle locazioni si diffondono sempre più le prenotazioni last minute soprattutto in base alle condizioni metereologiche

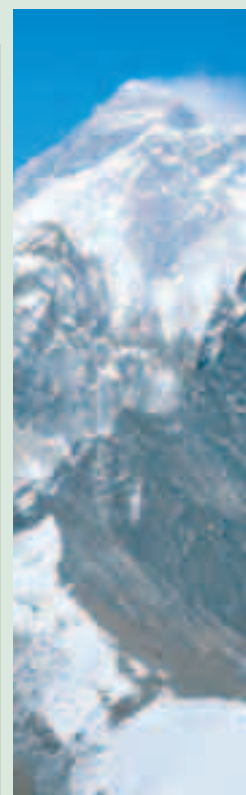
In molti casi gli acquirenti attendono che il valore cali ancora e per questo i tempi medi di vendita tendono ad allungarsi di molto

Case in montagna prezzi primo semestre 2012

LEGENDA C=Centro S=Semicentro P=Periferia Nd=Non disponibile

I valori sono espressi in euro al mq

TRENTINO PROVINCIA	ZONA	Signorile usato	Medio usato	Economico Usato	Signorile nuovo	Medio nuovo
ANDALO	C	3.300	2.800	2.500	4.000	3.800
FAI DELLA PAGANELLA	C	2.650	2.300	1.900	2.900	2.750
MOLVENO	C	3.300	2.800	2.500	3.950	3.650
FOLGARIA - CENTRO - EST	C	2.600	2.200	Nd	3.500	3.000
FOLGARIA - FRAZIONE COSTA	P	2.600	2.200	Nd	3.500	3.000
FOLGARIA - FRAZIONE SERRADA	P	2.100	1.800	Nd	2.800	2.500
FOLGARIA - FRAZIONI	P	1.800	1.500	Nd	2.300	2.000
FOLGARIA - OVEST	P	2.300	2.000	Nd	3.000	2.500
LAVARONE	C	1.600	1.400	Nd	2.200	1.800
CAMPITELLO DI FASSA	C	5.100	4.000	2.100	6.000	5.300
CANAZEI	C	6.100	5.600	4.600	7.500	7.000
CANAZEI	P	5.000	4.200	3.600	5.800	5.300
MAZZIN	C	3.300	2.600	2.000	4.200	3.500
MOENA	C	5.500	4.600	3.400	7.000	6.400
MOENA	P	4.500	3.500	3.000	5.300	4.700
POZZA DI FASSA	C	4.600	3.700	2.500	5.800	5.100
SORAGA	C	3.600	2.700	2.100	4.500	4.000
VIGO DI FASSA	C	4.300	3.500	2.400	5.500	5.000
MADONNA DI CAMPIGLIO	C	10.000	8.000	Nd	14.000	11.000
MADONNA DI CAMPIGLIO	P	Nd	4.000	Nd	6.500	5.500
PINZOLO	C	3.200	2.700	Nd	4.000	3.400
PINZOLO - SANT'ANTONIO DI MAVIGNOLA	C	3.200	2.600	Nd	3.800	3.200
TIONE DI TRENTO	C	Nd	1.800	1.600	2.400	2.200
VAL RENDENA	P	Nd	1.400	1.250	2.000	1.900
VALLE DEL CHIESE	P	Nd	1.400	1.200	Nd	1.800



di oltre il 2%, e la nuova tassazione sulla casa, sembra aver avuto effetto sui prezzi degli immobili turistici in montagna. In media nel primo semestre dell'anno scorso, si è registrata una riduzione dei prezzi del 3,6% in Italia, contro il 5,7% trentino. **Campiglio, il lusso tiene ancora** Rispetto all'anno scorso, i valori medi al metro quadro risultano, in alcuni casi, più bassi. Se nel primo semestre del 2011 a Campiglio c'erano quotazioni sul nuovo pari a 17.000 euro al metro, quest'anno si è scesi a 14.000. Qui come a Pinzolo, «permane una certa distanza tra domanda e offerta - spie-

ga Tecnocasa - nonostante alcuni proprietari abbiano ribassato le richieste (anche per importi considerevoli)». A Campiglio, però, a non calare sono state le «prestigiose soluzioni» che hanno «mantenuto le proprie quotazioni» continuano da Tecnocasa, che in alcuni casi superano i 10.000 euro. Chi cerca la seconda casa in queste località, ha un budget tra 200.000 e 1 milione di euro, «ma si sono avute richieste anche per soluzioni più prestigiose, dal valore superiore ai 2 milioni di euro». Stabile anche Pinzolo. **Val di Fassa giù del 4,1%** Le quotazioni immobiliari nella valle

ladina sono calate del 4,1%, in quanto i potenziali acquirenti preferiscono visionare il maggior numero di appartamenti, in attesa che i prezzi scendano ulteriormente, cercando quindi l'affare. Chi si rivolge al mercato di questa zona dispone mediamente di 300.000 euro, ma negli ultimi mesi si stanno affacciando anche coloro che hanno una capacità di spesa ridotta, nell'ordine di 200.000 euro. Si tratta di turisti provenienti da Emilia Romagna, Veneto e Toscana, affiancati da lombardi e liguri. Grazie alle particolarità architettoniche ed urbanistiche, alla presenza della funivia e alla completa chiusura

al traffico, Moena è la località più richiesta della Val di Fassa con prezzi medi di 5000 euro al metro. **Meno richiesta a Folgaria** A Folgaria la domanda ha subito un rallentamento più forte, nonostante i prezzi siano rimasti costanti. Anche la Valle del Chiese ha segnalato stabilità nei prezzi. In questa zona si concentra la domanda turistica che non riesce a trovare sfogo a Madonna di Campiglio, Pinzolo e Folgaria. A Folgaria, per Tecnocasa, si segnala una contrazione della domanda: i potenziali acquirenti, condizionati dalle notizie sull'andamento del mercato immobiliare e ti-

mosi dell'introduzione da parte del governo di ulteriori tasse sulla seconda casa, sono diventati più riflessivi. A «complicare ulteriormente la conclusione delle trattative, il fatto che i venditori quasi mai hanno l'assoluta necessità economica di vendere». Sul mercato immobiliare di Andalo, Molveno, Cavedago e Fai della Paganella si registrano acquirenti molto riflessivi e attenti all'acquisto con la conseguenza che le tempistiche di vendita sono in aumento. Ad acquistare sono prevalentemente persone che da anni trascorrono le loro vacanze sull'Altipiano della Paganella.

GIOCO ▶ La scelta etica di una tabaccheria a Tione: «Troppi clienti in difficoltà»

Via le slot, meglio i formaggi bio

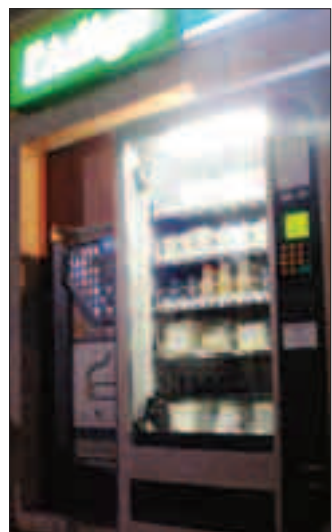
DENISE ROCCA

Al posto delle slot machine, formaggi e yogurt biologici di una locale azienda agricola. È uno dei buoni propositi per l'anno nuovo che Cristian Maffei, e sua moglie Cinzia, hanno messo in pratica con l'arrivo del 2013 nella loro edicola e tabaccheria di Tione, in Giudicarie. Le famigerate macchinette da gioco, che da due anni albergavano anche nella loro rivendita, da qualche mese sono sparite per essere rimpiazzate, dal giorno di Natale, con un distributore automatico di prodotti caseari freschi, tutti biologici, in collaborazione con l'azienda agricola Antica Rendena. Yogurt, formaggi freschi e stagionati nelle loro confezioni sottovuoto, e a giorni anche il latte fresco, da prelevare con qualche moneta e disponibili 24 ore su 24. «È da un po' - racconta Maffei - che pensavamo di togliere le slot machine: sono guadagni facili, è vero, ma c'è

altro nella vita e il livello di alienazione che ho visto raggiungere ad alcuni clienti assidui non ha nulla a che vedere con un gioco». Rotti gli indugi, perché i tempi son quelli che sono e rinunciare a una fonte sicura di entrate non è facile, i coniugi hanno mandato la richiesta di disdetta del contratto nel

novembre scorso, con l'intenzione di chiudere con le macchinette a fine anno, ma i gestori sono venute a riprenderselo dopo pochi giorni perché la richiesta, hanno detto, è elevatissima. Una scelta in controtendenza quella dei Maffei, che i coniugi non rimpiangono: «Si inizia a giocare tanto per

provare - racconta - cinque minuti di tempo e qualche spicciolo di resto, e si crede di saper gestire la cosa. Ma per molti non è così, io lo vedevo quotidianamente in negozio: gente che perdeva il senso del tempo e passava il pomeriggio a giocarsi centinaia di euro. Un paio mi hanno ringraziato in questi giorni, perché sanno che da soli non riescono a fermarsi. Serve che qualcun'altro li aiuti, anche togliendo loro l'occasione». Una scelta etica, che ha radici forse lontane: Cristian Maffei, prima di rilevare la tabaccheria, si occupava di un piccolo albergo a Zuclò, «l'Emigrante», e ricorda che una delle due sole condizioni che i proprietari avevano imposto era proprio quella di non installare le slot machines. All'epoca non ci badò molto, ma quella condizione contrattuale tanto peculiare gli è rimasta impressa nella mente ed il suo significato è diventato tristemente evidente in questi due anni in compagnia delle slot.



Cristian Maffei nella tabaccheria; sotto, i distributori di prodotti biologici

A2112490

Prove gratuite e consulenza gratuita

Del Marco INVESTIGAZIONI

www.delmarcoinvestigazioni.com

Bonifiche cellulari, auto, appartamenti a partire da 200 euro. Infedeltà, stalking, molestie. Recupero sms, foto, file cancellati dal tuo cellulare o computer. Monitoraggio di automezzi privati o aziendali con sistema Global Positioning System

Contattaci (h24) al 335 7001040

TRENTO - BOLZANO - MERANO - BRESSANONE