

Un paradiso ideale in cima alla collina

di Massimo Mendola

I casali di Umbria e Toscana attirano sempre più gli investitori italiani.

E per chi pensa in grande ci sono anche borghi e castelli

Una casa da sogno nelle colline umbre o toscane. Dopo essere stato il desiderio a lungo inseguito dai ricchi americani e inglesi, quello di casali e ville nel centro Italia è un settore di mercato che comincia a interessare anche i nostri connazionali. Tutto è iniziato quando gli anglosassoni, colpiti dal fascino della campagna senese e dallo splendore architettonico del centro storico di Firenze, hanno cominciato a prendere d'assalto, già negli anni '80, le agenzie immobiliari della zona, per assicurarsi un posto in questo paradiso. Non senza polemiche però. Proprio a Firenze, infatti, c'è chi pensa che quest'invasione di stranieri abbia fatto lievitare in maniera eccessiva le valutazioni degli immobili del centro, rendendole di fatto inaccessibili agli stessi fiorentini. Fatto è che la regione del Chianti ha iniziato a essere



Torrevicchia del 1100 nei pressi di Todi

chiamata Chiantishire, quasi fosse ormai una contea del paese protetto da San Giorgio, e lo stile di vita della comunità di lingua inglese della zona è stato fotografato da Bernardo Bertolucci nel film "Io ballo da sola".

In questi ultimi anni il mercato è rimasto molto vivace, anche se in alcune zone ha raggiunto ormai il livello di saturazione. «Il 2002 è stata davvero un'ottima annata, specie fino alla fine di novembre. Un po' di calma, invece, si è avuta in coincidenza delle festività natalizie. Anche il nuovo anno è partito benissimo, e già in questi primi giorni si è registrato un elevato numero di contrattazioni», dichiara **Paolo Ercolani**, titolare dell'**Agenzia Immobiliare Ercolani**, che opera soprattutto nell'area compresa fra la Val d'Orcia e la Val di Chiana, in provincia di Siena. «La gran parte delle

richieste continuano ad arrivare dall'estero, con inglesi e americani che restano sempre i maggiori acquirenti. Il target di clientela è medio alto, visto anche l'elevato costo che hanno raggiunto gli immobili della zona. Per l'area di nostra competenza, il sogno di molti resta il casale in Val d'Orcia, dove per un rudere si può arrivare a pagare anche 500.000 euro».

Anche in Umbria le richieste restano elevate, specie dopo la saturazione del mercato in diverse zone della vicina Toscana. Gli inglesi restano fra i maggiori clienti, mentre è diminuita, dopo gli attentati dell'11 settembre, la richiesta da oltreoceano. «Una novità degli ultimi tempi è l'interesse sempre maggiore degli investitori italiani, sia per un immobile da utilizzare come seconda casa, sia per una villa da adibire a residenza principale», afferma **Silvia De Luca**, responsabile di **Umbriarealestate**. «In molti sono ormai stanchi del caos delle metropoli e dei grandi centri, o più semplicemente vogliono pensare ad assicurarsi un posto dove trascorrere gli anni della pensione. Le zone più ricercate sono soprattutto quelle a ridosso della Toscana, come le campagne attorno a Umbertide e Città di Castello. Forte attenzione c'è poi per la zona di Todi, località che secondo una ricerca americana è stata dichiarata la città più vivibile al mondo, e che per

questo ha acquisito grande notorietà presso gli anglosassoni».

Ma chi compra un casale nelle colline del centro Italia non lo fa soltanto per motivi personali. Vi è anche chi acquista per effettuare un investimento e magari dare inizio a un'attività di tipo ricettivo, come un agriturismo o un'attività alberghiera. «Sono in parecchi ad aver manifestato interesse per l'acquisto di castelli o di antichi borghi medioevali», prosegue De Luca. «In questo caso chi compra non lo fa certo per un uso privato, ma perché vuole dar vita a un'attività di tipo imprenditoriale. Per un intero borgo il prezzo d'acquisto si aggira sui quattro o cinque miliardi delle vecchie lire. Si tratta di posti assai suggestivi, ai quali spesso è anche annessa una piccola chiesa».

Chi compra un borgo, però, deve tener conto anche dei costi necessari per il restauro, che sono assai elevati. Nel caso in cui si intenda destinarlo a un'attività di tipo alberghiero le spese sono quelle di una qualsiasi impresa del settore. Per chi, invece, compra con scopi residenziali i costi sono più elevati nel caso in cui la casa non serva da dimora abituale. È necessario, infatti, trovare qualcuno che pensi al giardino e che badi ai beni in assenza dei proprietari. Per questo è necessaria una somma di circa 10.000 euro l'anno.

Le agenzie specializzate in questo tipo di compravendite si preoccupano anche di offrire una vasta gamma di servizi complementari, spesso tramite società partner. «Forniamo assistenza ai nostri clienti anche di lingua inglese, tedesca, spagnola e ungherese fino al rogito notarile», aggiunge Ercolani. «Molti clienti ci hanno manifestato la necessità di trovare un interlocutore unico per tutte le problematiche che l'acquisto di un immobile comporta. Per questo abbiamo una società che fornisce un'analisi preventiva dei costi, direzione ed esecuzione di lavori, dall'ordinaria manutenzione fino a interventi di restauro completi, soluzioni di arredo con consegna chiavi in mano oltre che assistenza tecnica e legale».

(Riproduzione riservata)



Castello del 1100 fra Marsciano e Perugia