

Immobili & vino. Un tempo la città era ambita dai tedeschi, che oggi invece scelgono di vendere le seconde case nell'area

Bressanone piace agli italiani

Sciatori attirati dagli investimenti sulle piste vicine alla Valle Isarco

Castiglia Masella

Si dice Trentino Alto Adige e solitamente si pensa alla neve. Ma non bisogna dimenticare che il paradiso dello sci è anche terra di vini pregiati e sede di importanti eventi dedicati al settore. Come, ad esempio, il Merano Wine Festival, in calendario tra il 4 e l'8 novembre prossimi, e Autochtona, il Forum dei vini autoctoni, ospitato dal 25 al 28 ottobre scorsi dalla Fiera di Bolzano.

Tra le zone di produzione della regione, la valle Isarco è in assoluto la più a nord d'Italia dove cresce la vite e, se le stagioni coincidessero, uno sciatore potrebbe persino arrivare ai piedi a raccogliere un grappolo d'uva, tanto piste e vigneti sono vicini.

Bressanone e Vipiteno, già ora in pieno fermento per l'apertura dei famosi mercatini di Natale (le bancarelle saranno aperte al pubblico dall'11 novembre), sono le "capitali" della valle. Fino a qualche anno fa, la prima era molto ricercata per l'acquisto di una casa da tedeschi e da austriaci, la seconda era preferita dagli italiani.

Tuttavia i tempi cambiano e, come è già successo in Maremma, alle nuove generazioni poco importa di una casa di vacanza extraconfini «perché ora si prende un aereo e con pochi soldi si va ovunque - dice Friedrich Überbacher, titolare di Domus immobiliare -. Molte famiglie tedesche adesso vendono piuttosto che comprare, e la clientela che opta per Bressanone è diventata soprattutto italiana. D'altronde la città è bella e gli investimenti che sono stati fatti sulle piste e sugli impianti di Plose, a sette chilometri, hanno reso la zona molto interessante».

I prezzi delle case, tanto a Bressanone, quanto a Vipiteno, sono gli stessi praticati per i locali. Un

La mappa



Il mercato

I prezzi delle compravendite per abitazioni nuove o ristrutturate a nuovo (in euro al mq)

Località	Prezzi
Bressanone	3.000/4.200
Chiusa	2.500/2.700
Vipiteno	2.500/3.500

Fonte: elab. del Sole 24 Ore su dichiarazioni agenzie locali



Vipiteno. Panorama del centro storico con vista sulla campagna circostante

fatto piuttosto inusuale per il Trentino Alto Adige, dove le leggi vigenti, che contingono la vendita di immobili nuovi ai non residenti (solo il 40% delle nuove

VIPITENO

È l'altro centro di richiamo della zona - Qui si acquista a partire da 2.500 euro al metro quadro, 4.500 euro in centro storico

cabature può essere destinato ai forestieri), hanno creato due mercati paralleli con quotazioni più alte per gli acquirenti che vengono da fuori.

«Succede perché in valle Isarco manca una richiesta massiccia di seconde case - nota al proposito Karlheinz Ausserhofer, titolare dell'omonima immobiliare e da molti anni presidente di Fimaa per la provincia di Bolzano -. Quindi abbiamo un unico mercato immobiliare».

Per un'abitazione nuova a Bressanone ci vogliono da 3mila a 4.200 euro al metro quadro. «Dipende da tanti fattori - prosegue Überbacher -. Tra questi, anche le classificazioni CasaClima che influenzano, e influenzeranno sempre di più, i prezzi degli immobili».

A Vipiteno i valori si attestano mediamente tra 2.500 e 3.500 euro al metro quadrato, anche se,

nel centro storico, gli immobili più di pregio possono raggiungere punte di 4.500 euro al metro. Nei suoi dintorni, il gruppo Della Vedova, con la supervisione della sovrintendenza ai Beni culturali, sta riqualificando un castello di epoca medioevale «costruito in diversi periodi» precisa il titolare Luigi Gino Della Vedova, dal quale verranno ricavati diversi appartamenti di charme a partire da 3.500 euro sino ai 5mila richiesti per l'abitazione più elegante. L'antico fabbricato, vicino ai campi da golf, a un maneggio e a una casa di cura per animali, potrà essere venduto interamente sul libero mercato in quanto si tratta di una ristrutturazione.

«Ci sono diversi edifici di que-

sto genere che potrebbero essere recuperati - commenta Della Vedova -. Bisognerebbe ristrutturare di più anziché aggiungere nuovo cemento. Ma le ristrutturazioni sono costose e i proprietari non sempre vogliono o possono sostenere tali spese. E se non vendono, l'immobile è destinato a un deciso deterioramento».

I prezzi sono appena un po' più bassi (da 300 sino a 500 euro in meno rispetto a Vipiteno) nei paesi circostanti, più piccoli ma altrettanto belli quanto a location: ad esempio, Racines, la sua frazione di Chiusa, chiamata anche la cittadina degli artisti, che registra prezzi tra 2.500 e 2.700 euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Vigneti. Per un ettaro oltre 500mila euro I terreni venduti a peso d'oro

Madela Canepa

Qualità senza compromessi. Questa, secondo Thomas Dorfmann, enologo della Cantina Valle Isarco, è la ragione del successo dei vini della valle Isarco, territorio altoatesino che nell'ultimo decennio ha registrato un forte impulso in termini di estensione di aree vitate e di "start up" realizzate, arrivando a produrre 15mila ettolitri di vino all'anno. È la zona vitivinicola con la maggior densità di "tre bicchieri", sette in tutto, nell'edizione 2011 della Guida vini d'Italia Gambero Rosso che, inoltre, assegna al Valle Isarco Sylvaner R 2009 di Köferehof lo status di "vino bianco dell'anno".

Insieme al Gewürztraminer e al Riesling, il Sylvaner tiene alta l'immagine della produzione locale, anche se a sostenere le vendite contribuiscono in larga misura Müller-Thurgau (con il 35% del totale), Veltliner (molto apprezzato in Austria), Kerner e Pinot Grigio, tutti vini bianchi, cui si aggiunge l'unico rosso Doc locale: il Klausener Laitacher.

Il merito del successo è anche dei terreni ghiaiosi di queste terre, spiega ancora Dorfmann che lavora per la cantina più importante della valle (insieme all'Abbazia di Novacella): per estensione, con 140 ettari di vigneti, e per produzione, con un milione di litri all'anno (per il resto la vinificazione è eseguita da piccole aziende vinicole o familiari).

«Terreni che danno luogo a vini bianchi leggeri e fruttati in linea con i gusti odierni». Una situazione condivisa con gran parte dei vini dell'Alto Adige: dalla regione proviene solo lo 0,6% della produzione italiana contraddistinta però da una forte valenza qualitativa e un'importante ri-

torio di immagine. Il che, insieme all'esiguità del territorio disponibile, si ripercuote sul valore dei terreni vitati che nella valle Isarco arrivano e oltrepassano ampiamente, secondo la testimonianza di Dorfmann, i 500mila euro all'ettaro.

Del resto, ammettono gli operatori locali - val Isarco e Alto Adige in generale - sono una vera isola felice rispetto al resto del paese con prezzi dell'uva (circa 200 euro al quintale) e produttività (90-95 quintali per ettaro; 18-95mila euro all'ettaro) superiore alla media nazionale.

«Un'eccellenza che non è fine a se stessa - spiega Thomas

IN CANTINA

La continua estensione delle aree a vite e l'avvio di diverse «start up» ha portato la produzione a 15mila ettolitri l'anno

Augschöll, dall'ufficio marketing dell'Organizzazione export Alto Adige della camera di commercio di Bolzano -. Ha infatti ottime ripercussioni sul turismo, con il quale si è sviluppata una vera e propria simbiosi. Anche sui mercati internazionali, sui quali siamo ancora poco presenti, i nostri vini sono ambasciatori della bellezza e della cultura di questa valle, soprattutto gastronomica. E questo soprattutto ha un effetto in chi ama viaggiare, fare sport e mangiare e bene».

Circa 20 cantine formano oggi il sodalizio dei produttori dei vini della Valle Isarco, con iniziative promozionali che hanno come principale obiettivo la valorizzazione della zona.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Materiali. Piastrelle e lastre inglobano elementi come luce Led a basso consumo per segnare percorsi

Il grès sposa l'innovazione

Paola Guidi

Non lo intaccano i Tir, i grandi Airbus, milioni di passanti, il bollore del deserto o il gelo artico perché il grès porcellanato - un'invenzione tutta italiana - è il materiale per pavimenti, esterni e interni, per spazi industriali o pubblici con la durezza del granito e la qualità di una costante innovazione tecnologica. Ed è bello, molto bello.

«Il grès porcellanato made in Italy, e la conferma è arrivata ancora una volta dall'ultimo Cersaie di Bologna», dichiara Franco Manfredini, presidente di Confindustria Ceramica - è il primo materiale ceramico a livello mondiale per tecnologia, eco-compatibilità, capacità produttiva (sforniamo il 90% della produzione mondiale) e per la presenza sui mercati internazionali (il 70% della produzione viene esportato in ogni continente). E infine per il design sempre innovativo perché questo ci consente di mantenere un'immagine e un posizionamento superiore a quello dei mercati mondiali. Ed è proprio sull'intero settore che parte la campagna televisiva istituzionale Ceramic tiles of Italy che per un anno farà conoscere al consumatore il valore e le qualità dei nostri prodotti».

La piastrella tradizionale con il fiorellino pallido, facile a sbrecciarsi, non esiste più da tempo, da quando negli anni Novanta una pattuglia di produttori quasi tutti di Sassuolo ha messo a punto processi produttivi e materie prime e pigmenti super brevettati sfornando grandi lastre di un materiale che partendo dall'argilla cuoce sino a temperature di 1.400 gradi. Con questo processo si ricopre di una compatta superficie vetrificata (tecnicamente "greifacata") intaccabile e può inglobare frammenti di materie e materiali sintetici o naturali in modo che ogni piastrella risulta differente per colori, texture ed effetti. I prezzi oggi partono da 40-45 euro al mq



Spettacolare. Casalgrande padana, opera architettonica del maestro Kengo Kuma, tridimensionale filtrante, flessibile in grès "eterno"

sino a 250 euro al mq per i grès con inserti speciali, per esterni e in grandi formati.

Graniti Fiandre ha studiato e lanciato Active Clean Air, dopo anni di ricerca e dopo aver conseguito certificazioni che garantiscono che contribuisce a depurare l'aria dell'ambiente grazie

I NUMERI

80%

La quantità prodotta in Emilia Il grès porcellanato in Italia è prodotto per l'80% nel distretto di Sassuolo da 300 unità produttive (18mila addetti).

3,2 miliardi di euro

Le vendite nel 2009 Sono stati ceduti 300 milioni di mq (-20%) mentre le esportazioni sono state pari al 70% del prodotto.

5%

Esportazioni primo semestre Al +5% in valore si associa un +3,5 in quantità.

100%

Quantità di materiali riciclati La tendenza dei prossimi anni nelle lavorazioni mixati a mescole di quarzi, metalli semipreziosi, cristalli.

alla fotocatalisi che attiva il biossido di titanio delle lastre di grès. Oltre a depurare Active è in grado di abbattere ceppi di batteri e agenti patogeni molto pericolosi. Oggi le archistar per le loro architetture, per i padiglioni dell'Expo di Shanghai (dove Graniti Fiandre ha "steso" una spettacolare gettata di 7mila mq di grès x 18 di altezza), per gli aeroporti più avveniristici e per mezzo patrimonio immobiliare degli Emirati arabi impongono il durissimo grès porcellanato italiano. Intense le New stone di Graniti Fiandre che riproducono le nostre pietre classiche come le ardesie e le piacentine. Molto belle ed eleganti quelle di Keope del gruppo Atlas Concorde perché riproducono la superficie del legno con venature e irregolarità. Sul tema del legno chi ama quello di rovere decapato può scegliere il **Greenwood di Cerim**. E poi marmo, granito, metalli e ossidi come la collezione Ferro della Ceramica Sant'Agostino o la Rinascimento di Iris Ceramica la cui superficie scura lascia trasparire forti e sempre diverse cromature sottostanti. Cotto d'Este ha realizzato Geoquartz una serie sorprendente perché non si riesce a distinguere dai materiali di quarzo naturali ed è disponibile in mega formati sino a 3x1 m. Si chiama Ciottolato il grès per esterni e piscine di Keope e riproduce le forme e i delicati colori dei classici ciottoli italiani

che sfidano il tempo e le mode. Tradizionali e nuove le miscele di mosaici intensi e lucenti di Appiani che ha una collezione, la Outdoor, per esterni che imita i marmi di cava. Decisamente spettacolare Light Shape di Graniti Fiandre: decori retrorilluminati che emergono con bagliori improvvisi dall'oscuro magma del grès. Chi ama stupire sceglierà il grès di oro zecchino fluido e intenso di Bardelli, mentre Keope presenta la piastrella che ingloba una luce-Led a bassissimo consumo per segnare percorsi, scale e per creare scenografie orizzontali e verticali. Kerlite propone grandi lastre ceramiche di grès porcellanato con elementi fotovoltaici. Ed ecco le nuove eco-mescole come la serie 100 di Graniti Fiandre che utilizza percentuali elevate di prodotti di recupero del settore ceramico. E ancora il raffinatissimo effetto-travertino della Refin (simile anche nel tatto). Da Imola Ceramica le collezioni con inserti di cristallo e la serie più ampia di grès effetto-marmi non solo italiani; Casalgrande Padana con Bios propone una linea di piastrelle ad elevate proprietà antibatteriche; davanti alla sede una struttura tridimensionale filtrante di grès progettata dal maestro giapponese Kengo Kuma dimostra che la durezza del materiale ben si concilia con l'esigenza di flessibilità dell'arte.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Oggi il tasso fisso è ancora più leggero.

Speciale Spread 1,25%

MUTUO BancoPosta

Per conoscere le condizioni economiche del finanziamento proposto e prima dell'adesione leggere il foglio informativo disponibile sul sito www.poste.it o presso gli Uffici Postali. La richiesta di mutuo è soggetta a valutazione dell'Istituto di credito erogante Deutsche Bank. Messaggio pubblicitario con finalità promozionale.

Mutuo BancoPosta è conforme alle regole stabilite dal Codice di Condotta Europeo per i mutui abitativi.

BancoPosta

www.poste.it
numero gratuito 800.00.33.22

Speciale spread 1,25% su Mutuo BancoPosta a tasso fisso per le seguenti finalità:

- Acquisto
- Ristrutturazione
- Sostituzione più ristrutturazione

Per tutte le richieste di mutuo presentate fino al 30 novembre 2010.

Posteitaliane