

ONLINE

Il portale dedicato alla casa: annunci, notizie e tendenze

www.casa24.ilssole24ore.com



IL PUNTO

Nella manovra salva (almeno per ora) la prima casa

Paola Bottelli

■ La prima casa è salva. Almeno per il momento le abitazioni principali sparse per l'Italia - quasi 20 milioni di unità - non sembrano essere state contagiate dalla manovra d'agosto, (ri)definita nel conclave di Arcore. Il condizionale, però, è d'obbligo: dopo la girandola di opzioni sparate in ordine sparso da Governo, maggioranza e opposizione, il nuovo testo dovrà superare nelle commissioni parlamentari il fuoco incrociato degli emendamenti dai quali, come spesso accade, non si può escludere che salti fuori la sorpresa. Negativa per i proprietari.

Durante agosto, si sono ipotizzati in rapida successione l'imposta patrimoniale e l'aumento dell'aliquota Iva che avrebbero penalizzato le residenze di lusso, l'anticipazione del varo dell'Imu e il taglio dei bonus fiscali. Zavorre che, va ricordato a Governo e Parlamento, non farebbero che rallentare ulteriormente le compravendite di abitazioni, di cui per fine anno è atteso il nuovo minimo nei volumi. Anche se Bankitalia ricorda che la proprietà immobiliare nel nostro Paese gode di un regime fiscale più leggero delle altre nazioni europee.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

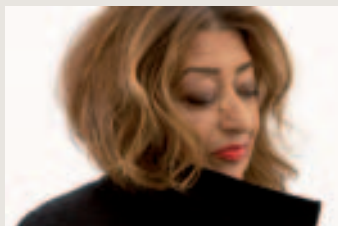
MONDO IMMOBILIARE

I PROFESSIONISTI DEL REAL ESTATE

INTERVISTA

L'archistar Zaha Hadid: «Sogno di costruire una città intera»

» pag. 11



Regina. Zaha Hadid

COSTRUZIONI

Il Dl Sviluppo sdogana la perequazione: al via il mercato delle cubature

» pag. 9

Casa

24

ABITARE, COMPRARE, ARREDARE, VIVERE E INVESTIRE NEL MATTONE

PLUS



MERCATO E TENDENZE

Dismissioni possibili 7 mld dal residenziale

>PAG. 6

Piastrelle in ceramica «vestite» hi-tech

>PAG. 20

CHIAVI IN MANO

Allo studente fuori sede conviene comprare casa

>PAG. 21

FOCUS

I PREZZI DI ROMA HINTERLAND >PAG. 8

NORME

LE REGOLE DELLA PERMUTA >PAG. 22

RIQUALIFICAZIONI

INVESTITORI VERSO I PICCOLI CENTRI

La saturazione delle città «sposta» in provincia i grandi progetti di sviluppo immobiliare



RETAIL

I centri commerciali innovano con hotel e hard discount

DARSENA

Ravenna prepara un waterfront da 800 milioni

SVIZZERA

LUSSO PRIVATO

Il progetto 51° Spa Residences pronto dal 2012
1. La vasca in pietra con vista mozzafiato e caminetto
2. L'acqua termale sgorga in bagno a 51°C
3. Una veduta di Leukerbad, a 230 km da Milano



Le terme nel bagno di casa

A Leukerbad il progetto 51° Spa Residences utilizza l'acqua in 30 appartamenti di lusso

Cristiana Raffa

■ Acqua termale che da millenni sgorga a 51°C attraverso trenta bacini incastonati tra le montagne. È questo che fa di Leukerbad un piccolo paradiso in cui tutto ciò che serve per stroncare lo stress è a portata di mano.

Leukerbad è un villaggio da cartolina nel Canton Vallese, nel sud-ovest della Svizzera: stradine che si inerpicano fino ai boschi e alle cascate, e case con i tetti di legno. Un luogo che da qualche anno ha scoperto una vocazione turistica sostenibile: tutto è alimentato da energia pulita, solare e idrica.

L'acqua calda ricca di minerali è la preziosa fonte di benessere che caratterizza il progetto 51° Spa Residences, 30 appartamenti super-lusso in vendita dalla prossima primavera, dotati di bagni termali privati in ogni unità abitativa: una va-

sca in pietra locale, affacciata su una terrazza che si può chiudere con una vetrata, per fare il bagno caldo guardando il paesaggio innevato. È il primo progetto europeo di questo tipo, realizzato da Swiss Development Group, società ginevrina specializzata nel real estate di lusso: «Ma noi - spiega Nicolas Garnier, ceo di Sdg, che ha investito sul progetto 158 milioni di euro e prevede di incassarne una settantina dalla vendita dei primi 30 "pezzi" - non vendiamo semplici immobili, proponiamo ai nostri clienti ciò che viene definito luxury lifestyle. Ci rivolgiamo a professionisti che cercano residenze prestigiose per trascorrere vacanze in comfort totale lontani dalle città e a chi cerca investimenti vantaggiosi in una località in via di sviluppo».

L'obiettivo di Sdg, che vuole attirare anche tanti clienti interessati a diventare cittadini svizzeri, è creare un esclusivo club, il Rockefeller Living, nel quale ogni socio può usufruire di periodi in altre residenze da loro gestite: se si compra un appartamento nella residenza 51°, ad esempio, si potranno trascorrere periodi negli appartamenti vista lago nel complesso Du Parc

Kempinsky a Losanna o a Saas-Fee, sempre nel Canton Vallese, o negli appartamenti di N° 10 Geneva (quattro edifici storici nel cuore della città). A disposizione dei clienti ci sono servizi come una Porsche Cayenne e una barca sul lago, una cantina privata di vini e zone lounge, negozi di lusso, lavanderia, babysitting, tutto gestito da Quintessentially, una delle società di concierge più note al mondo, e l'ingres-

Prezzi da 11mila euro al mq contro 9mila di media locale. Previsti servizi esclusivi a disposizione dei proprietari

so libero alla spa Banya (900 mq in stile russo «per ricongiungersi con se stessi», garantisce Garnier).

I prezzi? Si parte da 1,8 milioni di euro per i primi 9 appartamenti in costruzione, quelli di taglio grande (da 158 a 256 mq), proposti a 11mila euro al mq. Nella zona di Leukerbad, la media della quotazione si aggira sui 9mila euro al mq. Invece, per i 21 appartamenti più piccoli, cioè di tagli intorno ai 120 mq, si dovrà attendere il 2013; nel 2014 scat-

terà la possibilità di affittare gli appartamenti da 50 mq e l'anno successivo sarà pronto anche l'hotel gestito da Ritz-Carlton (gli acquirenti delle unità abitative potranno beneficiare di tutti i servizi alberghieri e la carte una volta completato l'albergo). Il tutto attorno a una piazza pubblica, anch'essa in costruzione, con una fontana che emetterà fuoco e acqua (una scelta un po' kitsch considerando il contesto, affidata alla società Wet, che produce le fontane più spettacolari del mondo, richiestissime negli Emirati Arabi).

A Leukerbad, che dista 230 km da Milano, l'Ufficio del turismo ha saputo creare una perfetta sinergia tra i gestori di tutte le attività che concorrono ad attrarre ogni anno sempre più visitatori: i centri termali pubblici e privati, la scuola di sci, i trasporti puntuali e capillari, i centri sportivi, le strutture ricettive per un target trasversale che punta più in alto grazie anche a questo nuovo progetto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PHOTOGALLERY



L'appartamento-tipo di 51°
www.casa24plus.it/vacanze

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'obiettivo è attirare gli investimenti dei compratori stranieri

LE REGOLE

La legge elvetica prevede quote di vendita ristrette per i non residenti

■ Il mercato immobiliare elvetico è soggetto alle restrizioni della «legge Kohler», un sistema di regole che rende complicato a un cittadino straniero comprare un'abitazione. Negli ultimi anni si è parlato spesso della possibile abolizione o modifica di queste norme, ma per ora ci sono state solo delle aperture che prevedono un decentramento affidato ai singoli Cantoni che stabiliscono le quote immobiliari per i non svizzeri.

Se a Ginevra, dove gli immobili hanno visto raddoppiare il loro valore negli ultimi 5 anni, non ci sono più quote a disposizione per gli stranieri, in località come Leukerbad la quota prevista è attualmente del 40% (a Saint

Moritz è il 20%) e le spese totali relative alle imposte per le transazioni immobiliari sono inferiori al 4 per cento.

L'investimento è dunque piuttosto appetibile, considerando che il mercato immobiliare in tutto il Paese è in continua crescita (seppure con un rallentamento dovuto alla congiuntura economica). Nello specifico, gli alloggi di lusso come quelli che tratta Sdg, con servizi al top, non conoscono flessioni. E gli acquirenti di questo tipo di società arrivano da ogni parte del mondo.

È utile considerare inoltre che Leukerbad - un villaggio di 1.500 abitanti a 1.411 metri di altitudine, tra le punte alpine del Canton Valle-

se - è una località che sta conoscendo una fase di sviluppo. Serve un turismo familiare con 28 alberghi e 1.700 tra appartamenti e chalet, 50 ristoranti e un centro per cure riabilitative, lo Swiss Olympic Medical Center. Meta perfetta per soggiorni dedicati al benessere, la stagione invernale va da dicembre fino ad aprile, grazie agli impianti di risalita che arrivano fino a 2.350 metri (ma si praticano anche fondo, trampolino, snowkite, pattinaggio su ghiaccio e curling, arrampicata, parapendio e pesca). Sono 200 i km di percorsi escursionistici (a piedi o per mountain bike). — Cr. Ra.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GIROTROVANDO

ISCHIA

«Babymoon» di relax per futuri genitori

La «babymoon», ovvero la luna di miele pre-bebè, è l'ultima vacanza che la coppia si concede prima dell'arrivo del nascituro. Romantica e rilassante, per godersi gli ultimi attimi prima di pannolini, pappe e notti bianche. Il Mezzatorre Resort&spa di Ischia propone un pacchetto ad hoc: 4 notti per mantenersi belle e rilassate prima del parto e curare eventuali problemi come gonfiori delle gambe. Dal 18 settembre al 22 ottobre camera superior a 1.115 euro a persona, suite a 1.460. Tel. 081986111; www.mezzatorre.it.

ALTO ADIGE

Bambini gratis all'Alpe di Siusi

In settembre e ottobre l'Alpe di Siusi, sopra Bolzano, si tinge di colori caldi offrendo settimane adatte ai più piccoli. Il Residence Hotel Schgaguler di Castelrotto (Bz) propone una settimana di soggiorno gratuito per bambini accompagnati da due adulti. L'hotel mette anche a disposizione per qualche ora un'assistente, per consentire ai "grandi" di godersi la vacanza. L'offerta, valida fino al 12 ottobre, prevede bambini gratis fino a 12 anni (massimo 3 per camera), due escursioni guidate sull'Alpe, ingresso al centro benessere e due bagni di fieno. Mezza pensione per 6 notti a 653 euro a persona. Tel. 0471712100; www.schgaguler.com.

TOSCANA

Alla scoperta dell'Elba in barca a vela e kayak

A Sant'Andrea, Isola d'Elba, il Boutique Hotel Ilio offre ai suoi ospiti - ogni mercoledì fino al 15 ottobre - la possibilità di veleggiare per una giornata, spingendosi fino a Pianosa o Capraia e andando a incrociare le rotte di delfini e balene. Sono previste anche pagaiate lungo la costa e due soste snorkeling su secche ricche di biodiversità. Il costo dell'escursione è di 500 euro per massimo 8 persone. Tel. 0565908018; www.hotelilio.com.

PORTOGALLO

A Lisbona in partenza la biennale del design

Dal 28 settembre al 27 novembre Lisbona ospiterà Exd'11/Lisboa, biennale di design, architettura e creatività. «Useless» è il tema della sesta edizione: viene provocatoriamente messa in dubbio l'idea stessa dell'uso e della mancanza, così si apre la strada a nuove interpretazioni di produzione e consumo. (www.experimentaldesign.pt).