

REALTÀ MINORI

Puntare su località non lontane dalle città

● Ci sono località turistiche minori che richiamano crescenti flussi turistici, ma questo trend non sempre corrisponde a un appeal in aumento per l'acquisto. L'offerta ricettiva magari in zona è molta, i prezzi sono appetibili ma non salgono e non garantiscono quindi una rivalutazione nel tempo. Tutti fattori ai quali prestare attenzione se si cerca casa con l'idea in parte di utilizzarla e in parte metterla a reddito. «Gli affitti brevi garantiscono ritorni interessanti, ma gestire una casa è un lavoro vero e proprio - dice Alessandro Ghisolfi, responsabile ufficio studi **AbitareCo** -. Si tratta di gestire le prenotazioni, check in e check out, pulizie e così via. Costi che insieme alle tasse decurtano anche fino al 70% (se si sceglie di dare in gestione a una società specializzata la casa) il rendimento».

Le zone turistiche secondarie vivono una situazione abbastanza difficile. «Siena per esempio vive una forte crisi immobiliare - dice Breglia -. In Sicilia Modica registra grandi flussi turistici, ma i numeri restano comunque piccoli e i prezzi non salgono». Nel centro storico si trovano ancora piccoli bilocali arroccato sulla collina a 20-25 mila euro. Qui negli anni hanno comprato molti stranieri, in arrivo soprattutto dal nord Europa, con l'idea di tra-

pio). L'offerta extralberghiera sta crescendo a ritmi doppi rispetto a quella tradizionale, dunque si sta aprendo un mercato tutto nuovo in tutti i comuni di interesse turistico, soprattutto in quelli minori». L'occasione è importante soprattutto per quei proprietari di rustici, casali o ville che finalmente riescono a generare una redditività dai loro asset immobiliari che difficilmente vengono assorbiti dal mercato delle compravendite. **- P. De.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Valori in salita a San Gimignano, Pienza e sul Lago d'Orta, in discesa a Galatina e Martina Franca

sferirsi qui una volta in pensione. Attenzione però al Sud spesso le proprietà sono frazionate tra più discendenti di una famiglia e risulta difficile comprare. E l'abusivismo molto diffuso rende complicate le compravendite.

Meglio allora puntare su Pienza, il lago Orta e località turistiche che siano vicine alle città, dove le seconde case sono utilizzabili anche nel fine settimana. È il caso di Sirmione, di Como e della vicina Cernobbio.

«L'Italia vanta migliaia di Comuni, borghi, paesini che, con l'esplosione del fenomeno dell'offerta di case in affitto sul web, stanno vivendo una fase importante di rilancio dal punto di vista turistico - dice Ghisolfi -, mettendo fra l'altro in moto un indotto considerevole legato alla gestione di queste abitazioni (la manutenzione, la pulizia, l'accoglienza, ad esem-

