

A sinistra Villa Claudia Augusta a Oltrisarco: 19 appartamenti, da vendere ne rimangono soltanto 4. La consegna sarà a settembre. A destra Casa Coser a Oltrisarco: undici appartamenti, tutti venduti

IL MERCATO IMMOBILIARE

di Davide Pasquali

BOLZANO. Per via della crisi economica il mercato della casa non si è affatto fermato, piuttosto è cambiato. Si continua a costruire e a vendere, o almeno si è ricominciato a farlo. Ma i destinatari non sono più gli stessi. Se fino a tre anni fa le banche ponevano meno restrizioni nella concessione del mutui e chi acquistava partiva da una base di 20 o 30 mila euro, oggi chi acquista ne tiene già depositati sul proprio conto almeno 100 o 150 mila. E si vende solo la casa fatta bene, perché l'acquirente è alquanto critico e pone come regola base il miglior rapporto fra qualità e prezzo.

Ciò premesso, a Bolzano si sta costruendo. E come. E si vende piuttosto bene. Specie in Centro storico, a Gries e pure ad Oltrisarco. Lo confermano tre realtà immobiliari fra le più impegnate in questi mesi nel capoluogo: Tarascio, Immobiliholding e Unicom. **MACCHÉ CRISI.** «A Bolzano il mercato va». Lo sostiene Marco Tarascio, dell'omonima società immobiliare. «Occorre però fare un distinguo chiaro e forte: è molto importante il rapporto qualità prezzo. Il tutto deve essere calibrato per bene». Molto attenti, gli acquirenti bolzanini, sono al risparmio energetico. «Sono molto sensibili all'argomento», prosegue il titolare dell'immobiliare. «Tutti i clienti ci chiedono il rispetto di standard energetici piuttosto elevati». Ancora di più fanno riferimento ad un altro aspetto: «La consegna dell'alloggio, acquistata in fase di costruzione, nei tempi previsti. Pretendono sia consegnato veramente quando si è pattuito».

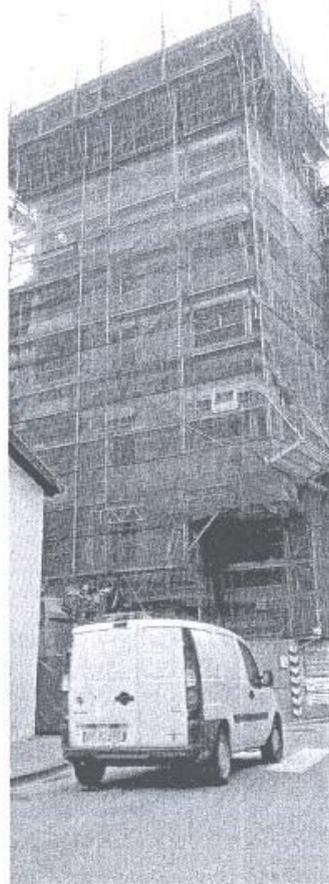
METRATURE. Ma qual è, attualmente, la metratura più gettonata in città? «Il trilocale, ossia il due stanze più soggiorno-cucina. Diciamo lo standard familiare. In termini di metratura netta siamo fra i 55 e i 70 metri quadrati ad alloggio». Per comprendere meglio lo status quo, occorre qualche dato numerico. «Attualmente stiamo terminando Ca' Fucine, in via Fucine, a Gries. Sono 14 appartamenti, ma ne abbiamo già venduti 13. I box auto realizzati sono una trentina; ce ne rimangono da piazzare forse 6 o 7. La consegna è prevista fra un mese». Andiamo oltre: Corso Palace, in corso Italia. Importante ristrutturazione. «Siamo forse a metà lavori, ma la



CRESCE LA RICHIESTA

Gries, centro e Oltrisarco gli appartamenti di lusso trascinano la ripresa

Centinaia di alloggi in avanzato stato di realizzazione. Meno clienti, molto critici, con capitali di base maggiori



Nella foto grande: Ca' de Bezzi fra le vie Hofer e Cavour: 30 gli alloggi e 80 i box auto previsti. Sopra a destra H10 Apartments: altri 44 alloggi e 140 box auto. Qui a destra si costruisce sopraelevando in viale Druso. Sotto a sinistra Ca' Fucine: su 14 appartamenti 13 già venduti. A destra ancora Ca' de Bezzi: il condominio accanto alla storica osteria del centro storico



quota di vendita supera un terzo degli appartamenti che andiamo a realizzare. Termineremo i lavori fra un anno. E quando i lavori sono avanzati, quando si può far visita alla casa al cliente, che si aumentano tanto le vendite». Poi c'è Maso della Pieve. «Green park, all'altezza del cimitero militare: ormai è finito. Sono 20 alloggi, tutti venduti. Li consegneremo a

giorni». Sempre a Oltrisarco, alla rotonda di via Santa Geltrude, c'è Casa Coser, altra ristrutturazione. «La consegna sarà nel corso dell'estate. Undici appartamenti, tutti venduti. I garage sono una quindicina, solo due o tre non li abbiamo piazzati».

UN CASO ISOLATO? Tarascio ha una visione troppo rosea? Può darsi, ma Immobiliholding conferma, rincarando.

Il responsabile vendite spiega: «Attualmente il nostro punto forte è costruire in Centro». Due i progetti in avanzato stato di realizzazione: si chiamano H10 e Ca' de Bezzi, entrambi a scavalco fra le vie Andreas Hofer e Cavour. Appartamenti di pregio: basta buttarci un occhio da fuori, passando. «H10 spiega il commerciale - sarà terminato in autunno. Si trat-

ta di 44 alloggi, con un garage interrato suddiviso su tre piani, con 140 box auto». Per quanto riguarda Ca' de Bezzi, proprio accanto alla storica osteria bolzanina per antonomasia, «stiamo realizzando 29 o 30 alloggi, dobbiamo ancora vedere gli ultimi particolari. Anche qui i lavori sono a buon punto. Dovremmo riuscire a finire per dicembre, al massimo per gennaio

dell'anno prossimo». Ma... si vende? «Anche se preferisco non divulgare dati, posso sicuramente dire: siamo più che soddisfatti». E a chi si vende? «Per una grande fetta si tratta di chi in quella zona già abita. Chi è abituato in centro, non vuole certo cambiare. Comprano magari per i figli che si sposano oppure cercano un appartamento bello e nuovo senza doverci spostare, e soprattutto con l'ascensore. Nelle vie limitrofe ci sono alloggi di pregio, ma molti sono ospitati in palazzine senza lift. Pensano alla vecchiaia, quando magari non saranno più capaci di salire tanti piani a piedi, quando faranno troppa fatica a farsi gli scalini». E la crisi? «A dire la verità non l'abbiamo mai sentita. L'afflusso c'è sempre stato, abbiamo sempre venduto bene». Ma di che tipo di alloggi stiamo parlando? «A Ca' de Bezzi c'è anche qualche monolocale e bilocale da investimento. Ma per lo più si tratta di bilocali, trilocali e quadrilocali». E i garage? Si vendono i garage? «Sì. C'è anche chi compra solo quello. Tante palazzine nei dintorni hanno magari il posto auto in giardino, ma il box è meglio». Comunque sia, «per la fine della costruzione dei due complessi prevediamo di aver venduto tutto». Insomma, quasi tutto esaurito prima di finire la costruzione. Tutto esaurito al momento della consegna. Anche se i prezzi sono ben lungi dallo standard popolare.

CETO MEDIO-ALTO. Chi non può permettersi di spendere un milione di euro all'ovvio, ma comunque ambisce all'attico, si rivolge a soluzioni tipo quella fornita, ma è soltanto un esempio, dalla Unicom a Oltrisarco: ex albergo Roen. Anche qui

si costruisce sul costruito, ossia si ristruttura moltiplicando i volumi. Andreas Gasser di Unicom spiega: «Siamo in fase di realizzazione avanzata, consegneremo a settembre. Nonostante la demericostruzione fosse un intervento piuttosto pesante siamo riusciti a non creare disagi al quartiere. La gente del rione è soddisfatta». Stiamo parlando di 19 alloggi e un negozio grande a settembre ci aprirà una store Nkd, vestiti) e 26 box auto. «Quindici appartamenti sono stati venduti, ne mancano solo 4: due bilocali e due trilocali. Gli acquirenti ci sono ancora; ma sono meno, sono più benestanti e più critici».