

Alto Adige. Costi dimezzati a 7 km dal capoluogo

## Bolzano, il caro-prezzi spinge verso Appiano

Madela Canepa

È vero che dell'Alto Adige gli italiani preferiscono le zone più fresche e in quota, dove in inverno si sta sui campi da sci. Ed è anche vero che nelle località principali della strada del vino, Appiano, Caldaro - a cinque chilometri dal lago omonimo, premiato dalla Guida Blu di Legambiente e Touring Club - e Termeno, il turismo è moderato, e proviene in larga misura dalla Germania, l'Olanda, la Gran Bretagna.

Ed è vero che, come nota il costruttore Patrik Lazzarotto, «il mercato immobiliare da queste parti non è vivace». Tuttavia, fra gli operatori c'è chi segnala un'inversione di tendenza, complici quotazioni del metro quadrato più accessibili delle classiche mete altoatesine dove l'offerta è ai minimi termini e le quotazioni del mattone alle stelle.

«Nell'ultimo anno abbiamo registrato un crescente interesse dal fronte italiano - nota infatti Stefan Zingerle, responsabile della sede di Bolzano della Kugler Immobiliare - Appiano è la località che raccoglie i maggiori consensi, grazie alla sua vicinanza a Bolzano, solo sette km di distanza».

Un consenso che si riscontra anche a livello locale - Appiano è diventata una seconda scelta per chi non può permettersi i 5-6mila euro al metro quadrato richiesti a Bolzano - e che si riflette sui prezzi, lievitati sino al 50% negli ultimi

due lustri.

Ma comunque interessanti se paragonati ai 7-8mila euro delle località superstar. Il nuovo si attesta sui 3.300-4.500 euro al metro quadrato nel caso di un appartamento e sui 5mila nel caso di una villetta a schiera fresca di costruzione e al top della qualità, con giardino e garage. L'usato sui 2.800-3.200 euro al metro quadrato.

Abbordabili le quotazioni

### IL VERO LUSO

Nella zona fino a Termeno è quasi impossibile trovare una casa indipendente, data la scarsità di terreno edificabile: opportunità da 1,5 milioni

di Caldaro e Termeno più "distanti" - siano nell'ordine dei 15-20 km - dal capoluogo di provincia: nel primo caso il budget per comprare casa si riduce del sino al 20-25% rispetto ad Appiano, nel secondo sino al 30-35 per cento. La richiesta cambia quando si parla di case indipendenti: «Da queste parti - spiega Christian Weissensteiner, titolare della Immobiliar & Consultation - è talmente scarsa la disponibilità di terreno edificabile, che il vero lusso è una casa isolata. In questo caso bisogna calcolare tra il milione e mezzo e i due milioni e mezzo di euro per l'intera operazione».

## Le quotazioni

Costo medio delle compravendite (nuovo o ristrutturato nuovo) e canoni di affitto mensile per un trilocale in alta stagione. Dati in euro

Vendite	Affitto
<b>Appiano</b>	
3.300/5.000	800*
<b>Asolo</b>	
5.000/6.000	-
<b>Auronzo di Cadore</b>	
2.000	1.800/2.000
<b>Caldaro</b>	
2.500/3.750	600*
<b>Farra d'Alpago</b>	
1.400/1.500	-
<b>Misurina</b>	
7.000/8.000	-
<b>Termeno</b>	
2.000/3.250	500*

Note: \* affitti mensili su base annua  
Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore su dichiarazioni agenzie locali