

## MERCATO &amp; TENDENZE | VACANZE E WEEKEND

## SECONDA CASA

## Anche in Toscana prezzi «trattabili»

A San Miniato, Volterra e San Gimignano acquirenti di fascia alta e quasi tutti stranieri

## Castiglia Masella

■ Toscana non solo campagna e mare. Disseminati tra le dolci colline sono tanti i piccoli gioielli d'arte da visitare, soprattutto ora che è primavera, ma anche da assaporare nelle atmosfere antiche e negli stili di vita "slow". Così, non di rado succede che il turista, italiano o straniero che sia, arriva per qualche giorno di vacanza e, poi, affascinato dall'offerta storica, architettonica, culturale ed enogastronomica comincia a cullare il desiderio di comprare una abitazione.

È il caso di cittadine come San Miniato, Volterra, San Gimignano, "appealing" per storia, cultura e bellezza ma anche per la posizione strategica, a meno di un'ora di macchina da città come Firenze, Pisa o Siena o, ancora, dal mare. Senza contare i dintorni immersi in scenari spesso ancora incontaminati.

A favore della clientela estera gioca anche la vicinanza degli aeroporti di Pisa o Firenze e dei voli low cost.

Non a caso, a movimentare il mercato delle seconde case sono attualmente più stranieri che italiani e, per chi dispone di liquidità, il momento è propizio per concludere qualche buon affare.

A San Miniato, ad esempio, famosa anche per la «Mostra mercato nazionale del tartufo bianco», rispetto alle richieste iniziali si possono spuntare sconti medi intorno al 20/30 per cento. «L'offerta è superiore alla domanda – dice Roberto Ciulli, titolare dell'omonima immobiliare (www.toscanacasali.it) –. Si lavora quasi esclusivamente con la clientela medio-alta e capacità di spesa tra 450 e 750mila euro. Ma i prezzi sono ampiamente trattabili. Gli italiani latitano, c'è invece interesse da parte di francesi; svizzeri, tornati a investire grazie alla rivalutazione del franco; e scandinavi con budget intorno a 180/200mila euro».

Difficile parlare di prezzi al metro quadrato: «I valori variano moltissimo – continua Ciulli –. Lo stesso appartamento, all'interno del centro storico, cambia notevolmente di prezzo a seconda dell'affaccio, della vista, o della tipologia del restauro. Per il nuovo, o ristrutturato a nuovo, si passa da 1.500 a 2.800 euro al mq».

Più vivace il mercato a Volterra, uno dei principali centri etruschi

che non ha bisogno di tante presentazioni.

«Qualcosa si sta muovendo – osserva Francesco Creatini, titolare di Volterra Case (www.volterracase.it) –. L'ostacolo maggiore ora è far capire ai proprietari il valore reale degli immobili. Non è più possibile chiedere cifre fuori mercato. Chi lo capisce, vende».

Le richieste arrivano da potenziali acquirenti del Nord Italia ma soprattutto dall'estero: inglesi, svizzeri, olandesi. «L'offerta è ottima – prosegue Creatini – dalla casa con affreschi in centro, ai casali o porzioni nelle campagne. Il budget medio dei clienti oscilla tra 250 e 600mila euro. In centro, per un appartamento nuovo la spesa media è 2.400 euro al mq,

## Il mercato

Costo medio delle compravendite per il nuovo e ristrutturato nuovo

LOCALITÀ	PREZZO AL MQ IN EURO
San Gimignano	4.000
San Miniato	1.500/2.800
Volterra	2.200/2.400

FONTE: elab. Sole 24 Ore su dichiarazioni agenzie locali

per il ristrutturato 2.200/2.300».

Appena sfiorata dalla crisi, San Gimignano, cittadina medioevale, Patrimonio dell'umanità Unesco, celebre per le torri. L'ultima di queste, alta 50 metri con all'interno un appartamento su più livelli e ascensore è oggi in vendita per un milione 350mila euro.

«Il mercato non è mai crollato e c'è stata una buona tenuta del valore degli immobili. Il giro di vendite è discreto – spiega Massimiliano Abramo, titolare della Abramo & Carlucci Real Estate (www.abramocarlucci.it) –. Forse perché a San Gimignano c'è sempre movimento anche se la stagione turistica vera e propria inizia a marzo e termina in aprile. Tendenzialmente gli italiani che vogliono acquistare puntano sul centro storico. Cercano case di piccolo taglio entro le mura, dove l'offerta è scarsa e i prezzi medi sono intorno a 4mila euro al mq lordo. Gli stranieri sono orientati a comprare in campagna».

La clientela internazionale, che riconosce negli inglesi lo zoccolo duro, oggi si è ampliata ai belgi, agli olandesi, francesi, qualche tedesco e qualche americano. Ma di una cosa si dice certo Abramo «un investimento immobiliare qui non perderà mai di valore».



San Miniato. Prezzi delle case leggermente più economici rispetto a Volterra e San Gimignano