

Real Estate 24

Vigneti, la qualità
traina i valori
di casali e dimore

Incorvati e Dezza — a pag. 14

Real Estate 24 Immobili e terreni

Vigneti doc e paesaggi da cartolina traino per una nuova nicchia di mercato

Il trend. Nel corso degli ultimi dieci anni i prezzi e le compravendite immobiliari nelle località dove si producono vini di qualità sono cresciuti più della media nazionale. In testa ci sono aree del Piemonte, Toscana, Veneto ma anche di Sardegna e Sicilia

Lucilla Incorvati

Qualità del vino e qualità della vita stanno creando una nuova nicchia del mercato immobiliare italiano. Ed è un fenomeno dai tratti positivi, destinato a durare e di cui nel tempo potranno beneficiare tanti piccoli centri. «Secondo le nostre rilevazioni prezzi e compravendite residenziali nelle località dove si producono vini di alta qualità sono cresciuti più della media nazionale negli ultimi dieci anni», sottolinea Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. Come si evidenzia nell'elaborazione condotta da Scenari Immobiliari per Il Sole 24 Ore quei centri dove sono localizzati vigneti di qualità hanno registrato un aumento in media dell'82,4% dei prezzi delle abitazione ma ci sono paesi del Piemonte, della Toscana, del Veneto, di Sardegna e Sicilia dove gli incrementi toccano nel caso della Sardegna il +200%, della Toscana il +162% e in Piemonte il +142%. Sicuramente il "turismo enologico" in forte sviluppo genera flussi significativi verso le cantine più note.

Turismo dei borghi

«Questo aiuta il marketing urbano e fa conoscere luoghi secondari rispetto a località più note - aggiunge Breglia -. Spesso si tratta di borghi intatti, con un buon patrimonio immobi-

liare e ormai ben serviti dalle infrastrutture. Ai primi posti resta sempre la zona del Chianti, che da un secolo ha turismo enologico. Ma cresce l'interesse verso la Maremma, i colli veneti e le aree interne della Sicilia». Se infatti è indubbio che alla base c'è l'attrattiva della terra e dei vigneti, altri elementi stanno via via assumendo un ruolo decisivo nella valorizzazione dei luoghi dove poi non solo si coltiva ma si vive o si va in vacanza. «I vigneti italiani, soprattutto nelle zone di pregio continuano ad aumentare di valore, nonostante il calo globale del consumo di vino e gli investitori puntano su denominazioni prestigiose e limitate, come Barolo, Brunello e Bolgheri, per speculazioni a lungo termine», spiega Alberto Vigada, Consumer Goods & Retail Leader di PwC Strategy & Italia. Come spiega l'esperto, secondo le ultime analisi di mercato (dati Crea) le zone con maggiore crescita sono Chambave (Valle d'Aosta) +13%, fino a 170.000 €/ha; Etna Doc e Rosso di Montalcino circa 200.000 €/ha; Brunello di Montalcino e Bolgheri fino a 1 milione €/ha; Barolo (Cannubi) fino a 4 milioni €/ha. Mentre tra le zone in calo o stabili ci sono Lago di Caldaro, Sagrantino da 48.000 a 46.000 €/ha e Puglia. Al top dei prezzi si posizionano Barolo Docg (250.000 - 2.000.000 €/ha; Brunello di Montalcino Docg: 250.000 - 1.000.000 €/ha; Bolgheri Doc: 250.000 - 1.000.000 €/ha). Sella qualità del terreno, l'esposizione, l'età, la produttività

incidono sul prezzo anche la bellezza paesaggistica e aree viticole che mantengono alta la biodiversità sono percepite come più pregiate. Le pratiche di preservazione del territorio, anche quelle che richiedono più lavoro come il biologico danno un valore aggiunto. «Lo scarto nei prezzi è dovuto sempre più a questi fattori - aggiunge Vigada - basti pensare all'attrattiva turistica dei paesi piemontesi e di quelli veneti da quando i paesaggi viticoli delle Langhe, Roero e Monferrato e le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene sono diventati siti Unesco».

Sostenibilità e arte

Sostenibilità, paesaggio ma anche arte, un connubio sul quale lavorano da diversi anni molte cantine, sono al centro di Metodo Contemporaneo (progetto dell'Università di Verona con BAM! Strategie Culturali), primo osservatorio scientifico che mappa le realtà (per ora 60 in Italia) che investono nella relazione tra arte, paesaggio vitivinicolo e comunità, attraverso collezioni permanenti, residenze d'artista, installazioni site-specific e premi per giovani creativi. Tra queste c'è La Raia (Novi Ligure) dove da oltre 20 anni si lavora al connubio tra viticoltura e biodiversità.

«La Raia è stata un vero colpo di fulmine prima per mio padre e poi per noi figli - ricorda Piero Rossi Cairo. Mia sorella Caterina è stata la prima a lavorare in azienda, e insieme a suo marito ha reso possibile il passaggio dal metodo



convenzionale a quello biologico, e poi biodinamico. Tutti noi e i nostri collaboratori abbiamo stretto un patto con questo pezzo di paesaggio del Gavi: lavorare la terra e, contemporaneamente, accrescerne la vitalità, per restituirla

alle prossime generazioni bella come l'abbiamo trovata, ma ancora più fertile e con un maggior tasso di biodiversità, garantendole così la possibilità di rigenerarsi. Poi, nel 2013, la Fondazione La Raia - arte cultura territorio ha

coinvolto artisti, filosofi, paesaggisti e architetti che, con le loro opere o con la loro riflessione, aiutassero a comprendere e a comunicare meglio questo territorio e tutte le sue peculiarità»

© RIPRODUZIONE RISERVATA



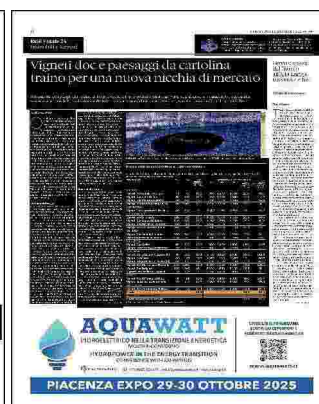
ARTE AL CENTRO

Metodo contemporaneo è l'osservatorio permanente su arti e paesaggio vitivinicolo, frutto della prima ricerca scientifica di questo tipo realizzata

da Università di Verona e BAM! Strategie culturali, vincitrice del Bac-PnrChanges-Crest Spoke 9 (nella foto un'opera nella Tenuta Castel Giocondo Frescobaldi)



Nel Gavi. La Fondazione Raia arte cultura e territorio dell'omonima cantina dal 2013 ha avviato un connubio con l'arte



Dove filari e viti fanno crescere i valori immobiliari

Valori dei terreni agricoli a destinazione vigneto nelle principali aree agricole in Italia (migliaia euro/ettaro), valore delle abitazioni e compravendite

VIGNETO/DOC	MIN	MAX	VAR. MEDIA % OTT '25/ OTT '15	RESIDENZIALE - PREZZI EURO\MQ				
				MIN	MAX	VMF*	VAR. MEDIA % OTT '25/ OTT '15	VAR.% N° COMPRA- VENDITE 10 ANNI
PIEMONTE								
Vigneti Doc Erbaluce Caluso	41	60	13,2	800	1.900	1.500	25,0	95,9
Vigneti Doc a Gattinara	50	100	18,3	700	1.700	1.350	22,7	142,5
Vigneti Doc Moscato Canelli	70	100	28,0	800	2.200	1.500	20,0	64,4
Vigneti Barolo Docg Langa Alba	500	2.000	23,0	1.450	3.400	2.800	24,4	34,3
LOMBARDIA								
Vigneti Doc superiore Valtellina	80	130	21,1	1.050	2.250	1.800	24,1	88,2
TRENTINO A.A.								
Vigneti nord di Trento	220	500	15,5	1.600	3.300	2.600	26,8	68,3
Vigneti Doc Lago di Caldaro	440	900	18,2	1.150	4.750	3.100	29,2	54,2
Vigneti Doc bassa Val Venosta	300	500	10,8	1.500	3.850	2.350	27,0	49,0
Vigneti Doc Valle Isarco Varna	300	500	9,5	2.200	4.400	3.550	26,8	52,5
VENETO								
Vigneti Doc Valdobbiadene	300	600	21,6	1.200	3.000	2.000	25,0	94,9
Vigneto Docg colline Asolo	250	350	20,0	2.000	5.000	3.300	29,4	58,2
FRIULI V.G.								
Vigneti Doc Collio	50	120	10,9	800	2.400	1.500	25,0	10,5
Vigneti centro prov. Pordenone	55	120	17,6	600	2.300	1.500	20,0	77,5
TOSCANA								
Vigneti Docg Chianti Classico (Fi)	90	210	50,5	2.400	5.200	3.750	33,9	111,5
Vigneti Grosseto	30	95	20,3	1.850	4.000	3.050	27,1	109,5
Vigneti Docg Chianti Classico (Si)	90	150	16,5	2.750	5.000	3.850	28,3	45,5
Vigneti Doc Montalcino-Brunello	250	1.000	25,2	2.500	5.150	4.200	31,3	162,5
Vigneti Doc Bolgheri	400	1.000	33,1	2.000	4.850	3.150	28,6	53,1
Vigneti Doc Candia Colli Apuani	75	135	9,5	2.100	4.400	3.400	25,9	57,5
SICILIA								
Vigneti Doc IGT pendici Etna	45	95	10,2	700	1.900	1.250	19,0	100,7
Vigneti piccole dim. Pantelleria	120	140	12,7	3.050	7.700	5.050	27,8	75,4
SARDEGNA								
Vigneti Doc Vermentino Gallura	24	30	17,4	3.650	7.700	5.800	30,3	207,4
Media			19,2				26,3	82,4
Media prima casa in italia							5,3	73,0
Media seconda casa in italia							23,6	69,2

(*) Valore massima frequenza. Fonte: Scenari Immobiliari