

# Provincia Verbano

## Il mattone è in affanno Bene le ville sul Verbano

Mercato immobiliare in crisi  
Ma a Laveno e Luino gli edifici di pregio tirano

ALESSIO PAGANI

Sente la crisi, questo è innegabile, il mercato immobiliare sul Lago Maggiore. E in particolare Luino. Ma le soluzioni di pregio tirano ancora. Vanno forte, infatti, le ville esclusive, gli attici e i palazzi d'epoca ristrutturati.

Chi ha i soldi, insomma, compra ancora. Senza badare a spese. Perché il settore delle ville esclusive non conosce crisi. Visto che la domanda supera l'offerta disponibile, favorendo la tenuta dei prezzi con tempi di vendita brevi.

Analisi a confronto

È quanto emerge dall'analisi elaborata dall'Ufficio studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi. «Nell'ultimo anno il Lago Maggiore - si legge nell'analisi - ha mantenuto una buona richiesta in un contesto di lieve flessione delle quotazioni. Gli sconti medi fra prezzo d'incarico e di vendita sono del 10-15%, mentre i tempi di vendita varia-

no da sei a otto mesi per le soluzioni medie a pochi mesi per le ville prestigiose, che rimangono scarse sul mercato a fronte di una domanda costante».

Male, invece, le compravendite nel loro complesso. Parola della ricerca dell'Osservatorio Preskit elaborata da Eo Ipso. «In generale - spiega Carmelo Candore, notaio con studio ad Arcisate, tra i maggiori della provincia varesina - le zone vicine alla Svizzera reggono meglio. Ma non mancano eccezioni negative come Luino che in un anno ha perso circa l'11 per cento delle vendite».

*I dati sono forniti da due studi di Gabetti e di Eo Ipso in provincia*

Una mano, secondo Gabetti, «arriva però dalla componente acquirenti stranieri, provenienti da Germania, Olanda, Paesi Bassi e Russia». «Per quanto riguarda le soluzioni fronte lago, - evidenziano dall'Ufficio studi Gabetti - si è registrata una stabilità delle quotazioni nei valori minimi e lieve flessione nei valori massimi. Le zone interne hanno registrato



Bilancio a due facce

1. Una veduta panoramica di Luino. In affanno il mercato per le case medio-piccole, bene ville e residenze di pregio.
2. Turisti a passeggio in centro a Laveno: i compratori dall'estero (da Germania e Olanda, ma anche dalla Russia) danno ossigeno al mercato immobiliare su tutto il lago Maggiore



invece flessioni variabili a seconda del posizionamento dal -3 al -9%». Laveno, invece, raccoglie una cospicua domanda proveniente dall'alto milanese. Con prezzi per le soluzioni vista lago vanno dai 2.400 ai 3.400 euro al metro, con quotazioni inferiori nelle zone interne. Parallelamente nel Varesotto resistono le abitazioni medio-grandi e crollano quelle piccole.

Così come emerge dai dati dell'Agenzia del Territorio sulla provincia di Varese, elaborati proprio da Eo Ipso. Si può così parlare di una fotografia a "due facce" per il mercato immobiliare. «Il dato di partenza resta di

una forte crisi - evidenzia Candore - anche se possiamo osservare delle nicchie dove il mercato sostanzialmente sembra tenere».

Un po' di numeri

Perché «il 2011 è stato un anno in cui le vendite immobiliari sono calate notevolmente: i dati parlano di una diminuzione del 6,15 per cento, passando dalle 10.703 abitazioni vendute nel 2010 alle 10.042 dell'anno scorso. In particolare, sui 141 Comuni della provincia risulta che quasi uno su due (52%) ha subito un calo delle compravendite, mentre meno di un terzo (31%)

ha avuto un incremento».

E globalmente reggono meglio, come sul Maggiore, proprio le abitazioni di fascia alta. «Contrariamente a quanto si possa ipotizzare in un periodo di crisi, la fascia di abitazioni medio-grandi - conclude Candore - ha subito una contrazione inferiore rispetto al taglio piccolo. Per i monolocali, le contrattazioni sono diminuite di quasi l'8 per cento, mentre per i bilocali il calo è del 12 per cento. Le abitazioni composte da tre, quattro o cinque locali hanno avuto un decremento minimo, intorno all'1 per cento, rimanendo sostanzialmente stabili». ■

Percentuali nel Varesotto

## Malnate e Tradate? Due isole ancora felici



Tempi di crisi, con isole felici. Questo il ritratto a due facce del mercato immobiliare del Varesotto. Secondo i dati dell'Osservatorio Preskit elaborata da Eo Ipso la zona che ha risentito maggiormente del calo è quella del Basso Varesotto.

«Significativo - evidenzia la ricerca - è il dato di una città come Saronno che è passata dalle 441 unità vendute nel 2010 alle 338 del 2011 con un decremento del 23 per cento, oppure di Caronno Pertusella che è passata dalle 424 alle 302 con una diminuzione complessiva 29 per cento».

Tengono meglio, anche se il segno resta negativo, città come Busto Arsizio (-10%) e Gallarate (-13%). Si respira, invece, verso l'asse d'oro che passa da Varese, con 844 abitazioni vendute nel 2010 e 890 del 2011, e tocca poi a Malnate (+28%, nella foto il centro città), Tradate (+36%) e Fagnano Olona (+15%). «In generale - emerge dall'elaborazione dati - le zone vicine alla Svizzera, data la forte presenza di frontalieri, riescono a contenere meglio la crisi economica, riuscendo in alcuni casi a raggiungere risultati positivi».

È il trend che si sta registrando in questo 2012. «Anche se è difficile per il momento avere un quadro certo - sottolinea il notaio Carmelo Candore - nei primi quattro mesi dell'anno continua il trend negativo. Anzi nel complesso, non intravedendo alcuna ripresa sostanziale, la crisi del mercato della casa sembrerebbe ancora più marcata». In provincia resta un forte attaccamento al bene-casa. Basta pensare «che quasi il 90 per cento delle famiglie è proprietario di un'abitazione». ■ A. PAG.

## Un nuovo albergo a Vedano Olona Malnate beffata?

Vedano Olona

Un albergo sulla Briantea per i pendolari. Sorgerà presto, salvo retrocedere, nella zona dell'area commerciale del Bambù a Vedano Olona, a due passi da Malnate.

Un'area importante che lambisce il principale collegamento stradale tra Varese e Como che per il momento si è contraddistinta per trazione commerciale e ricreativa. Con negozi, bar, supermercati e palestre. Con l'albergo nascerebbe un servizio che in zona non esiste. Se ne parlerà lunedì sera in occasione della commissione Territorio.

La decisione arriverà a ore

Intanto, però, la proposta del proprietario dell'area commerciale è già sul tavolo del sindaco

e nelle prossime ore verrà discussa anche dagli esponenti dell'opposizione vedanese. «Mi sembra una proposta valida - spiega il sindaco di Vedano Enrico Baroffio - per il momento è solo una proposta, ma con un albergo si arricchirebbe quell'area di un servizio che non c'è. Potrebbe essere utile per le aziende, penso ad esempio al commerciale di turno che arriva in questa zona e deve allontanarsi e non di poco per trovare un posto per la notte. Sono convinto che possa avere successo anche tra chi rappresenta un'azienda del Ticino. Ci troviamo in una zona strategica, con gli alberghi pieni in Svizzera questo di Vedano, considerata la vicinanza, potrebbe essere una valida alternativa». In effetti andrebbe a colmare

una lacuna di questa parte di territorio: da quando non c'è più lo storico Chalet di Malnate lungo la Briantea varesina non ci sono più strutture ricettive di peso. Ristoranti, bar, locali di ogni genere ma alberghi dove trascorrere la notte neanche una traccia.

Incognita sull'area cava Cattaneo

L'albergo di Vedano Olona potrebbe produrre effetti anche sulle vicende malnatesi. A poche decine di metri dall'area del Bambù, infatti, sorge la ex Cava Cattaneo. Stiamo parlando di un'altra area strategica, una delle più importanti di Malnate. Un'area molto contestata perché i proprietari, contro la volontà dell'attuale amministrazione comunale, vorrebbero realizzare un albergo con tanto di un centro benessere e di una piscina.

A questo punto, però, le carte in tavola potrebbero anche cambiare. Se a pochi metri nasce un albergo ha ancora senso, anche dal punto di vista imprenditoriale, per i proprietari di Cava Cattaneo insistere con gli amministratori di Malnate per realizzare un'altra struttura ricettiva praticamente di fianco? ■ P. Vac.

## Lavori a gonfie vele all'ex Avir Sesto ritrova il torrente sparito

Sesto Calende

Il torrente Lenza che attraversa la città di Sesto Calende torna dopo decenni a vedere la luce.

«Un dinosauro d'acciaio sta riportando indietro di circa mezzo secolo la storia, smantellando la copertura di cemento armato che l'insipienza umana aveva concesso di costruire coprendo alcune centinaia di metri del torrente Lenza».

Con queste parole Beppe Balzarini del Comitato per la Tutela del Basso Verbano commenta la notizia della ripresa dei lavori nell'area dismessa ex Avir. Le ruspe sono in azione e hanno già rimosso buona parte della pavimentazione del parcheggio che ricopriva l'alveo del fiume. Un manufatto che aveva permesso alla Vetreria lombarda di Sesto Calende di disporre di un'aggiunta di suolo su cui immagazzinare i propri prodotti. «La produzione vetraia viveva un momento d'oro - ricorda Balzarini - erano gli anni del boom economico. Sicuramente allora, dagli occhi dei sestesi, l'operazione venne vista come un segno dello sviluppo. La vendetta della natura si fece attendere a lungo ma, proprio 10 anni fa, il 3 maggio 2002, piogge di intensità molto



Il torrente Lenza torna alla luce dopo anni di interrimento

alta causarono un enorme aumento della portata del torrente che raccolse e trascinò detriti di ogni genere». L'entrata del tunnel si otturò e l'acqua invase una vasta area. Lo stesso fenomeno si verificò quel giorno con la roggia Capricciosa, intubata sotto via San Donato, che allagò il piano basso delle scuole superiori e, quando si ritirò, lasciò 40 centimetri di fango nel parcheggio dell'Abbazia.

Oggi l'area dismessa è oggetto di un piano integrato d'intervento che prevede, accanto alla rinaturalizzazione del torrente, la realizzazione di un supermercato con parcheggi, un albergo, un museo dell'arte vetraria e stabili a destinazione commerciale e residenziale. «Una ricementificazione» secondo Balzarini. Per ora però l'ecologista invita a godersi la rinaturalizzazione del torrente. ■ Paola Trinca Tornidor