

IL MERCATO DEI RUSTICI E GLI EFFETTI DEL LOCKDOWN

Cresce il desiderio e l'acquisto di casali e rustici

“I rustici hanno sempre suscitato fascino ed interesse tra i potenziali acquirenti e spesso tra questi ultimi si contavano gli stranieri da sempre desiderosi di avere una dimora nelle campagne italiane. Per questo negli anni scorsi molti di loro si erano indirizzati nelle nostre regioni alla ricerca di casa in pietra con terreno circostante e soprattutto in posizione panoramica e se possibile con piscina. Erano acquistati come casa vacanza e talvolta anche come prima casa, in particolare da persone ormai avanti con l'età che trascorrevano interi periodi dell'anno nel nostro Paese.

Anche gli acquirenti italiani hanno sempre apprezzato questo tipo di immobile pur avendo budget più contenuti e mirando soprattutto alla vicinanza del luogo di residenza nell'ipotesi di casa vacanza o alla facile accessibilità ai servizi se acquistato come prima casa.

*La pandemia, il lockdown ed il successivo desiderio di abitazioni con spazi esterni così come le limitazioni alla mobilità hanno portato più acquirenti a prendere in considerazione anche queste tipologie immobiliari come casa vacanza o come forma di investimento. **La percentuale di chi ha acquistato rustici nel 2019 era pari all'8,6%, si sale al 10% nel 2020. In aumento dell'1,1% chi lo ha comprato come seconda casa.***

Parliamo di tipologie che hanno spesso specifiche caratteristiche architettoniche e che necessitano di importanti interventi di ristrutturazione in grado di preservarle. Per questo motivo i bonus sulle ristrutturazioni stanno dando una spinta a questo tipo di mercato. Inoltre, la possibilità di poterli acquistare a prezzi contenuti sta spingendo i potenziali acquirenti a prendere in considerazione zone limitrofe al comune di residenza oppure all'interno della stessa regione ma con buoni collegamenti.

Il fenomeno è abbastanza generalizzato sul territorio anche se spiccano le regioni con una certa concentrazione di questa tipologia immobiliare (Puglia, Piemonte, Umbria, Lazio per citarne alcune)” afferma Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa.

PUGLIA

In Puglia una delle località gettonate dagli stranieri è sempre stata Locorotondo, terra di trulli e lamie. “Dopo il lockdown - afferma *Pietro Biasi, Affiliato Tecnocasa* - nella campagna di Locorotondo si è registrato un incremento di richieste di queste tipologie tipiche, da utilizzare come casa vacanza da parte di acquirenti residenti nelle altre province della Puglia e di altre regioni d'Italia, in particolare dal centro-nord. Questa tipologia di mercato è sempre stata attrattiva per italiani e stranieri, anche se questi ultimi a causa del Covid, quest'anno non hanno potuto raggiungere l'Italia. La soluzione media ricercata è di 3-4 coni (metrature minima da 60 mq ad un massimo di 100 mq) con un terreno di minimo 2000 mq ad un massimo 5000 mq. Una soluzione di questo tipo, ristrutturata e con piscina, parte da un minimo di 180.000 euro ad un massimo di 250.000 euro. La differenza di prezzo varia in base alla posizione ed al contesto paesaggistico circostante. Una tipologia da ristrutturare di stessa grandezza

varia da un costo di minimo 50.000 euro ad un massimo di 70.000 euro. La soluzione da ristrutturare è preferita perché dà la possibilità di personalizzare la ristrutturazione secondo i gusti del proprietario e di effettuare un lavoro conservativo sugli immobili. La domanda, alimentata soprattutto da locali, fa sì che si privilegino le soluzioni in posizioni servite e facilmente raggiungibili dal centro abitato, mentre la domanda proveniente dall'estero o dalle altre regioni d'Italia, predilige posti con più privacy e distanti dal centro”.

LAZIO

Nel Lazio è il frusinate una delle aree riscoperte negli ultimi anni, ancora di più col lockdown, in particolare la Ciociaria. Primo fra tutti il comune di **Arpino**, conosciuto per aver dato i natali a Cicerone, ha conquistato il cuore di inglesi e americani e si conferma come uno dei luoghi preferiti per acquistare una seconda casa. “Anche durante il lockdown il loro interesse non è scemato. I potenziali acquirenti sono attratti da immobili antichi, con rifiniture di particolare pregio da utilizzare come dimora per le vacanze e nei week-end. Anche le campagne e le zone collinari sono decisamente amate, soprattutto dagli stranieri che quest’anno hanno ceduto il passo agli acquirenti italiani. Interesse anche per il comune di Veroli (città medievale posta nel cuore delle Ciociaria con antichissime origini) dove, complice anche il bonus 110% per le ristrutturazioni, si stanno indirizzando acquirenti alla ricerca della casa vacanza. Cercano soluzioni in pietra viva con terreno circostante. Ad acquistarli persone della provincia, spesso imprenditori profondi conoscitori delle agevolazioni. A titolo di esempio una casa colonica da ristrutturare di 150 mq con 20 mila mq di terreno annesso si può acquistare con una cifra di poco superiore a 100 mila €. Lo stesso tipo di abitazione nel comune di Arpino costerebbe 150 mila €”, afferma *Gianni Roscioli, Consulente Tecnocasa.*

PIEMONTE

In Piemonte si sono riscoperti piccoli borghi dove case che da tempo erano invendute sul mercato sono state acquistate da persone del posto sia come casa vacanza ma soprattutto come prima casa.

Tra i tanti citiamo **Giaveno**, in provincia di Torino, dove da maggio ad agosto si è registrato un incremento delle richieste di soluzioni indipendenti e semindipendenti con giardino e spazi esterni. “Questo aumento di richiesta sia come prima casa sia come seconda casa ha fatto in modo che si collocassero immobili che erano invenduti da tempo. L’incremento di richieste ha portato interesse anche ai vicini comuni di Coazze e Valgioie. I prezzi sono contenuti e questo ha determinato anche la domanda da parte di chi ha budget bassi. A titolo di esempio un’abitazione di 120/130 mq con giardino circostante situata non nella immediata periferia, per intenderci a circa 2/3 km dal centro si acquista a 70 - 80 mila euro se da ristrutturare e a 120 – 130 mila €

se già ristrutturato. L'interesse per queste tipologie è stimolato anche dal bonus al 110", afferma *Franco Domenino, Consulente Tecnocasa*.

EMILIA ROMAGNA

In Emilia-Romagna abbiamo registrato incrementi di vendite di soluzioni indipendenti in Valsamoggia e nell'Appennino parmense. "Nella prima periferia di Bologna, in particolare nei comuni di Crespellano e Calcara situati nelle colline della provincia di Bologna, a cui il capoluogo emiliano è ben collegato. La possibilità di muoversi agevolmente ha stimolato soprattutto acquisti di prima casa. A incrementare l'interesse per queste tipologie anche il bonus 110%. I prezzi sono decisamente accessibili e per una soluzione indipendente in campagna libera su 4 lati di 150 mq con 500-600 mq di giardino si spendono mediamente 150 mila € se da ristrutturare per arrivare anche a 400 mila € se già ristrutturata", afferma *Melissa Caputo Affiliata Tecnocasa di Valsamoggia*. Movimento anche **nell'Appennino parmense** dove si sono segnalati aumenti di vendite di soluzioni indipendenti con spazi esterni a Traversetolo e Neviano. "Sono utilizzati come prima casa da acquirenti del posto ma anche provenienti da altre province emiliane. Anche in queste realtà ha inciso la possibilità di ricorrere al bonus per le ristrutturazioni e l'esistenza di un fondo regionale per il ripopolamento della comunità montane utilizzabile fino a ottobre 2020. Per una soluzione di 180-200 mq con giardino da ristrutturare si spendono mediamente intorno a 120-150 mila €" afferma *Antimo Esposito, Affiliato Tecnocasa*.

VENETO

Il Veneto offre molte opportunità di acquisto in campagna. Si spazia dalla Valpolicella, famosa per i vini e che attira proprio perché offre la possibilità di essere circondati da vigneti ai colli Euganei con le sue colline e suoi borghi storici ricchi di patrimonio artistico e culturale. Senza dimenticare le colline moreniche con la loro vicinanza al lago di Garda e alle piste ciclabili lungo quest'ultimo che piacciono sempre più a turisti italiani e stranieri. Infine, la Valdobbiadene, terra di prosecco e colli da due anni Patrimonio Unesco.

Valpolicella

"Nella zona della Valpolicella, in modo particolare nei comuni di **S. Ambrogio di Valpolicella, San Pietro in Cariano, Fumane, Marano di Valpolicella e Negrar**, i rustici sono sempre stati molto richiesti, ancor più dopo il lockdown che ha portato ad un incremento delle richieste di tipologie con pertinenze esterne. Sono in difficoltà le soluzioni terra cielo senza sfoghi privati e con la promiscuità delle corti comuni. La tipologia più gettonata è il rustico o la vecchia casa ad uso residenziale o, se in zona agricola con possibile cambio di destinazione d'uso. In entrambi i casi deve esserci un giardino pertinenziale o un terreno circostante. Sono acquistati prevalentemente come prima casa dalle famiglie che vivono nella zona. Hanno la caratteristica pietra a

vista, in molti casi la tipica *pietra di Prun* nelle parti esterne, mentre all'interno sono in marmo e legno. I prezzi variano molto a seconda che l'immobile si trovi in zona urbana e quindi prossima ai servizi, oppure nelle zone collinari. Nel primo caso si può andare da 900 a 1100 € al mq per le soluzioni da ristrutturare fino a 2000 - 2200 € al mq per quelle già ristrutturate, nel secondo caso i valori scendono e si portano intorno a 600- 700 € al mq. Per entrambe le quotazioni si considera la presenza di una pertinenza come giardino o terreno”, afferma *Stefano Zerbini, Affiliato Tecnocasa*.

“Nelle campagne della **Valpolicella, Pedemonte, Arbizzano, Negrar e limitrofi**, la ricerca di rustici e case indipendenti, aumentata subito dopo il lockdown, ha avuto un ulteriore impulso dal superbonus 110% che sta portando tanti a riqualificare gli immobili di proprietà. Sono interessati acquirenti che cercano questo tipo di soluzione, soprattutto come prima casa. La ristrutturazione deve avvenire nel rispetto dei vincoli paesaggistici previsti. Non sempre si trova il classico rustico indipendente su quattro lati, in posizione panoramica. Più facile che sia in paese o comunque non distante da esso. Hanno quasi sempre una corte in comune con altri rustici e difficilmente hanno uno sfogo esterno. In generale piace la caratteristica pietra esterna a vista, meglio ancora se hanno tetti con travi a vista. Possono essere dotati anche di cantine scavate nella roccia. E' apprezzata la vicinanza al paese o comunque ai servizi. Per una soluzione di 100 mq, in buono stato si toccano 250-280 mila €, cifra superata se ci fossero pertinenze esterne. I costi di ristrutturazione di queste tipologie si aggirano tra 800 e 1000 € al mq” – spiega *Erika Ottolini, Affiliata Tecnocasa*.

Entroterra Garda

“Nell'entroterra veronese del lago di Garda, nei comuni di **Costermano, Cavaion, Affi, Caprino e Rivoli Veronese** la ricerca dei rustici è sempre stata molto attiva ed ha avuto un'ulteriore impennata dopo il lockdown e la spinta del superbonus. Il “sogno” di tutti è la soluzione indipendente sui quattro lati e con terreno circostante, meglio ancora se con vista lago ma l'offerta è molto scarsa. Queste tipologie sono state acquistate in passato soprattutto da acquirenti tedeschi e per questo al giorno d'oggi sono poco presenti. Si possono però trovare porzioni di rustico semindipendente o porzioni di case di corte. A ricercare queste soluzioni sono prevalentemente acquirenti del posto alla ricerca della prima casa oppure veronesi, altoatesini e tedeschi che desiderano la casa vacanza. I prezzi per soluzioni da ristrutturare possono andare da 40-50 mila € a 150 mila € (a seconda delle dimensioni). Siamo mediamente tra 400-500 € al mq, prezzi decisamente superati per le tipologie con vista lago. Non dobbiamo poi dimenticare che per queste tipologie pesano in modo importante i costi di ristrutturazione che partono da 1000-1200 € al mq dal momento che spesso richiedono materiali e caratteristiche costruttive specifiche”, spiega *Andrea Vicentini, Affiliato Tecnocasa*.

“Tra le colline moreniche il mercato dei rustici attira acquirenti di prima casa (ancora di più post lockdown), coloro che sono interessati a realizzare strutture ricettive e gli stranieri (tedeschi in particolare). Negli ultimi tempi l’interesse è in crescita grazie agli incentivi sulla ristrutturazione. La ricerca si orienta nell’entroterra delle province di Verona, Mantova e Brescia in comuni come **Monzambano e Ponti sul Mincio, Pozzolengo o la campagna e le zone collinari di Peschiera del Garda** dove però il mercato non offre più molte opportunità perché le case sono state già vendute e ristrutturate nel decennio dal 2000 al 2010. La domanda si orienta su rustici da ristrutturare o in discreto stato, con almeno 1000 mq di terreno, in posizione panoramica e collinare. I valori possono oscillare da 750 a 1000 € al mq con i valori più alti per le soluzioni storiche in pietra, decisamente caratteristiche o se posizionate in zone vincolate dal punto di vista paesaggistico (come il Parco del Mincio) che potrebbero richiedere materiali particolari per la ristrutturazione” conferma *Riccardo Saetti, Affiliato Tecnocasa*.

Colli Euganei

“Dopo il lockdown si è registrato un aumento di richiesta per rustici e case di campagna nei colli Euganei per i quali c’è un rinnovato interesse (dintorni di Teolo). Ad acquistarli, prevalentemente come seconda casa, ma negli ultimi tempi anche come residenza principale, sono persone residenti a Padova e alla ricerca di una soluzione indipendente in luoghi tranquilli. Apprezzano la vicinanza a Padova. L’introduzione del bonus 110% ha dato un buon impulso al mercato. La ricerca è per soluzioni in posizione panoramica, con facile accesso. La caratteristica tipica è la pietra trachite. Occorre segnalare che chi acquista una casa da ristrutturare nei colli Euganei deve rispettare determinati vincoli paesaggistici se effettua operazioni di recupero o di ricostruzione ex novo. Si chiede inoltre almeno 1000 mq di terreno e 120 mq di immobile. I prezzi per una tipologia di questa dimensione da ristrutturare partono almeno da 150 mila €. I costi di ristrutturazione possono andare da 1000 a 1400 € al mq”, afferma *Anna Salima Lopiano, Affiliata Tecnocasa*.

“Sostanzialmente stabile il mercato dei rustici nelle zone di **Conegliano e di Valdobbiadene**, dal 21019 Patrimonio Unesco. La domanda si orienta prevalentemente verso la prima casa ricercata da persone residenti in zona. Le tipologie più richieste hanno metrature comprese tra 80 e 150 mq, possibilmente in buono stato e su cui investire mediamente da 120 a 180 mila €. La domanda è più concentrata sulla città in questo momento ma in campagna la ricerca dei rustici vede comunque una clientela molto attenta e desiderosa di acquistare. Si cercano come prima casa e con giardino da 50-250 mq. Nella zona nord di Bassano in Valsugana sono tedeschi e vicentini ad animare il mercato. Una soluzione da ristrutturare costa da 30 a 70 mila € ed è acquistata per poter sfruttare l’ecobonus. Prezzi più alti nella zona del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene dove si scelgono, in particolare, le

tipologie con terreno annesso sia con destinazione vinicola e quindi con vigneti sia con destinazione agricola. Questo vale sia per le zone di campagna, comprese tra Montebelluna e Bassano, sia per le zone collinari di Asolo, Montebelluna e Conegliano. Un buono usato si valuta intorno a 2500 € al mq. Stesse quotazioni si registrano nella zona panoramica dell'asolano e, in particolare, nel comune di Asolo, dove si acquistano prevalentemente immobili di prestigio. Molto bassa l'offerta di terreni da destinare a vigneti, ancor di più nella zona di Valdobbiadene, dove ci sono terreni con denominazione Doc. Questi ultimi possono arrivare a costare intorno a 50 € al mq contro una media di 15 € al mq per terreni senza denominazioni Doc. I primi sono acquistati prevalentemente da aziende agricole. La zona pregiata ed unica del Cartize a Valdobbiadene può arrivare ad avere terreni con un valore di 100-120 € al mq" specifica *Edoardo Cunzo, Affiliato Tecnocasa*.

LOMBARDIA

Anche in Lombardia la ricerca dei rustici è aumentata dopo il lockdown e tra le zone interessate c'è sempre l'Oltrepò pavese. Interesse anche nelle campagne Bresciane e mantovane.

"Nel territorio di **Carpinedolo** si segnalano acquisti di rustici, intesi come cascine padane, presenti nelle campagne circostanti ma anche nel paese. In quest'ultimo caso sono prevalentemente case di corte d'epoca. Sono acquistati come prima casa ma l'introduzione del superbonus sta spingendo molti investitori ad acquistarli per poi ristrutturarli, ricavare porzioni di case e rivenderle. I prezzi sono molto contenuti e la vicinanza con il lago di Garda non dispiace a chi cerca la prima casa, quasi sempre residenti del posto. Una cascina in discreto stato in centro paese oscilla intorno a 400-800 € al mq. Nelle campagne ci sono rustici più grandi, anche centinaia di mq, con giardino circostante da 2000 mq. Da ristrutturare partono da 60-70 mila €. Dopo il lockdown si è segnalato un aumento di richieste di queste tipologie ma i prezzi sono abbastanza invariati" spiega *Graziella Farina, Affiliata Tecnocasa*.

"A Stradella il mercato dei rustici continua a registrare una buona domanda, soprattutto di chi cerca la prima casa e si sposta anche da Milano e Pavia. Si tratta di un fenomeno in aumento dopo il lockdown ma appannaggio di chi ha un lavoro indipendente e si muove su Pavia o Milano. Non si registrano al momento richieste di casa vacanza. L'offerta è però contenuta e non è facile trovare questo tipo di immobili. I prezzi sono al momento stabili. Si cercano prevalentemente case indipendenti con giardino. Rispetto ad alcuni mesi fa si segnala un incremento delle richieste di soluzioni da ristrutturare grazie al superbonus. La panoramicità è la caratteristica più ambita, mentre le finiture in pietra e legno sono gradite, ma non indispensabili. Ambite le zone collinari nel raggio di 10km da Stradella dove rustici e case indipendenti partono da 50 mila € (da ristrutturare) per arrivare a 150mila € (ristrutturati o di recente costruzione). Per quotazioni inferiori ci si sposta nelle zone

più interne. La tipologia più richiesta è il rustico da 100-120 mq con almeno 1000 mq di giardino”, afferma *Stefano Cristino, Affiliato Tecnocasa*.

LIGURIA

Anche la Liguria offre possibilità di acquisto di rustici, nella Valpocevera dove si stanno indirizzando anche acquirenti di Genova che cercano soluzioni indipendenti a prezzi contenuti e l'entroterra imperiese.

“Il mercato dei rustici nell’entroterra imperiese ha avuto un’esplosione dopo il primo lockdown. Infatti, in estate c’è stata una forte richiesta di queste tipologie concentrate soprattutto nei borghi storici di Cipressa, Costarainera, Lingueglietta e Civetta. Queste tipologie piacciono perché garantiscono indipendenza e sono dislocate a pochi chilometri dal mare. Sono abitazioni tipiche in pietra e legno che, in passato, erano acquistate da tedeschi. Quest’anno, in modo particolare, hanno suscitato interesse di acquirenti provenienti dal Piemonte e dalla Lombardia e che desideravano una casa vacanza. Molti di quelli che hanno comprato questa tipologia come casa vacanza hanno espresso l’intenzione di metterla a reddito nei periodi in cui non sarà utilizzata. Sono soluzioni di circa 150 mq che si sviluppano su più livelli. In genere sono dotate di 2-3 camere da letto, un bagno, una terrazza di almeno 15 mq ed un giardino. Sono in pietra con pavimentazione in cotto e finiture in legno. Queste caratteristiche tipiche, oltre al fatto di essere situate in comuni con vincoli architettonici, fanno sì che i costi di ristrutturazione si aggirino intorno a 1000 € al mq. Fondamentale per gli acquirenti la presenza di una cantina/deposito dove poter parcheggiare le biciclette. Non dimentichiamo, infatti, che lungo la costa si snoda una delle piste ciclabili più importanti del Paese **che consente di fare cicloturismo**. Si tratta della pista ciclabile che, correndo lungo l’ex tracciato ferroviario, collega San Lorenzo al mare ad Ospedaletti e che, secondo le previsioni, si prolungherà fino a Diano Marina. Un rustico di 100-150 mq in buono stato si aggira intorno a 200-250 mila € e può arrivare a 350 mila € se in ottimo stato” afferma *Ivo Floccia, Affiliato Tecnocasa*.

“Mercato in spolvero quello dei rustici in **Valpolcevera** grazie al lockdown e il superbonus al 110%. Ad acquistare queste tipologie, spesso da rifare ex novo, sono quasi sempre privati che risiedono nei dintorni e che le comprano per farne la loro prima casa. Si apprezza l’indipendenza e la semindipendenza che queste tipologie possono offrire oltre agli spazi esterni visto che sono dotate quasi sempre di un giardino. Piace la possibilità di contenere i costi condominiali. Talvolta si possono trovare tipologie in pietra e legno isolate tra le campagne e i boschi circostanti. Metrature da 100 mq hanno prezzi minimi che partono da 30-40 mila €. Ristrutturate possono toccare anche 210-220 mila €” specifica *Emanuele Ghiglino, Affiliato Tecnocasa*.