

## SCOPRIRE IL MERCATO IMMOBILIARE SU DUE RUOTE

### Borghi e casa vacanza a prova di bike ed e-bike

“Il mercato immobiliare, soprattutto quello delle località turistiche, sta registrando effetti benefici dovuti alla presenza delle piste ciclabili, - afferma **Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa** - almeno in termini di richiesta e ricerca di abitazioni. In particolare gli stranieri, soprattutto europei, che sono stati presenti anche quest’anno nel nostro Paese hanno dimostrato interesse per le località attraversate dalle piste. Il trend che si è rafforzato, anche in seguito alle nuove dinamiche innescate dalla pandemia, riguarda la scoperta dell’entroterra di alcune località del nostro paese che, lungo sentieri percorribili con e-bike e con mountain bike elettriche, sono diventate più accessibili. Questo ha consentito una scoperta del mercato immobiliare di queste aree e la conseguente ricerca di informazioni su immobili in vendita. I lavori previsti in tante regioni italiane dove le piste ciclabili sono meno potenziate potrebbero rappresentare un interessante volano per il turismo e per il mercato della casa vacanza. Nelle grandi città e in tanti capoluoghi di provincia si sta lavorando per migliorare i tracciati esistenti e per crearne di nuovi ma, al momento, l’impatto più evidente sul mercato immobiliare, soprattutto in termini di interesse, si registra prevalentemente nelle aree più periferiche o dell’entroterra che vedono migliorare i collegamenti con il centro città. Inoltre, dopo la pandemia si è notato un maggior apprezzamento per le località che garantiscono una qualità di vita migliore a cui le piste ciclabili contribuiscono”.

*Il vivere sostenibile e un approccio più green ai trasporti sono ormai concetti con cui si ha una maggiore familiarità e che, sempre più, stanno influenzando le scelte degli italiani. L’emergenza Covid ha accentuato il fenomeno dando una spinta non indifferente al trasporto su due ruote che, in questi anni, ha consentito di muoversi rispettando il distanziamento e ha trovato supporto anche negli incentivi messi a disposizione per l’acquisto. In Italia il mercato delle due ruote ha registrato un incremento del 60% delle vendite da maggio 2019 a maggio 2020 grazie anche al boom dell’e-bike e al fenomeno del cicloturismo. Secondo i dati di Legambiente Isnart, il nostro Paese possiede una rete cicloturistica di ben 58 mila chilometri. Sono soprattutto i turisti stranieri ad alimentare il cicloturismo in Italia (Germania, Austria e Francia in testa) e tra le regioni interessate spiccano Trentino, Lombardia, Veneto, Liguria. Oltre alla rete turistica, il post-pandemia ha visto anche tante città italiane mettere in cantiere diversi interventi per potenziare le piste ciclabili e per crearne di nuove, senza dimenticare che pre-pandemia erano già in corso diversi progetti. Conferma l’importanza del fenomeno anche l’analisi di FIAB, la Federazione Italiana Ambiente e Bicicletta, secondo cui le ricerche online di informazioni sulle ciclovie e sui percorsi ciclabili sono aumentate dell’84% negli ultimi due anni.*

*Molte piste sono nate lungo ex percorsi ferroviari dismessi, tra queste la ciclabile ligure, in particolare quella della costa imperiese: è una delle più lunghe di Europa, 24 km, ed è sorta sull’ex linea ferroviaria Genova-Ventimiglia sul tratto tra Ospedaletti e San Lorenzo al mare.*

#### LIGURIA

**“A San Lorenzo al Mare - ci dice l’Affiliato Tecnocasa Ivo Floccia - la pista ciclabile, già operativa nel tratto San Lorenzo al Mare-San Remo-Ospedaletti, ha portato ad un incremento di interesse per la località turistica soprattutto da parte dei turisti stranieri, francesi e del Nord Europa”.** Si prolungherà fino a Diano Marina e per la fine del 2021 si dovrebbe concludere il tratto tra San Lorenzo al Mare ed Imperia. I turisti francesi in particolare apprezzano il fatto di arrivare a Nizza e Ventimiglia e poi proseguire fino ad Ospedaletti e San Lorenzo al Mare. Interesse che è aumentato post-pandemia dal momento che il lockdown ha delineato la necessità di stare vicino ad aree aperte e verdi, caratteristiche che stanno assumendo un peso sempre più importante insieme alla presenza di spazi esterni dell’abitazione. **“Una casa vacanza vicina alla ciclabile si vende con più velocità e facilità. L’avvento e lo sviluppo dell’e-bike inoltre ha portato anche alla scoperta**

**delle zone dell'entroterra che ora sono più accessibili in bici. Ed infatti la nostra agenzia di San Lorenzo al Mare ha rilevato un crescente interesse per l'acquisto di casa vacanza in località dell'entroterra scoperte proprio attraverso escursioni in e-bike. La riscoperta della collina sta portando anche ad una maggiore richiesta di rustici situati nell'entroterra imperiese. Infatti, in estate c'è stata una forte richiesta di queste tipologie concentrate soprattutto nei borghi storici di Cipressa, Costarainera, Lingueglietta e Civezza".** Sono abitazione tipiche in pietra e legno. Fondamentale per gli acquirenti la presenza di una cantina/deposito dove poter parcheggiare le biciclette. 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.

**"Novità anche per la pista ciclabile di Diano Marina: il progetto di realizzazione interesserà l'ex sedime ferroviario e la cittadina ha ricevuto i finanziamenti per poterla realizzare entro il 2023 (tratto di Diano Marina lungo via Saponiera), in largo anticipo rispetto alla scadenza prevista del 2026. Questo sta dando maggiori certezze sul completamento dell'opera - dice Valentino Gallo affiliato Tecnocasa - e sono aumentate le richieste e le visite di chi cerca casa in zona, soprattutto stranieri che si sono riversati a Diano dalla fine di agosto e a settembre".** Francesi, tedeschi, svizzeri e nord-europei si informano sulle piste ciclabili e sui tempi di realizzazione del progetto. Spesso hanno un'età medio-alta e la velocità di realizzazione diventa una discriminante importante. L'esplosione dell'e-bike ha migliorato l'accessibilità alle zone dell'entroterra, già conosciute ed apprezzate, dove con 200 mila € si possono acquistare case indipendenti con giardino.

Anche ad **Imperia** c'è fermento: a fine anno si dovrebbe ultimare il tratto di pista ciclabile che collega Borgo Prino con San Lorenzo al Mare, dando così ulteriore slancio a questo borgo di case di pescatori da sempre molto amato da chi cerca la seconda casa (sia stranieri sia italiani). La pista ciclabile è un elemento molto apprezzato dai turisti. Nei prossimi due anni poi si prevede l'ultimazione dell'intera ciclabile che interessa tutta la città di Imperia. Il progetto infatti prevede l'estensione della ciclabile dalla stazione di Oneglia al "Galeazza". **"Anche chi è interessato ad acquistare per mettere a reddito si indirizza verso la zona de La Fondura, - dice Valerio Sgrò affiliato Tecnorete - su cui in tanti stanno puntando proprio alla luce della nascita della futura pista ciclabile che la collegherà con San Lorenzo al Mare. Al momento i prezzi sono molto contenuti e si aggirano intorno a 1200 € al mq. A Borgo Prino, borgo marinaro del '600-'700 le quotazioni possono salire anche a 3000 € al mq".**

**"Si conferma l'appeal per la zona tra Noli e Finale Ligure - dice Claudio Maiolino, affiliato Tecnocasa di zona - grazie alla presenza di una pista ciclabile (zona delle Manie) che consente di praticare attività ciclistica in mountain bike.** L'idea è quella di estendere il progetto anche a Noli, Spotorno e Bergeggi. Nel Golfo dell'isola le richieste arrivano dal Piemonte e dalla Lombardia ma anche da Germania, Svizzera, Olanda, Lussemburgo. Quasi sempre acquistano appartamenti. Noli si distingue per il suggestivo borgo medievale e ha un mercato immobiliare d'élite. All'interno del borgo storico sono disponibili appartamenti che vanno dal bilocale al quattro locali e che, in buono stato, si valutano mediamente da 3000 a 4000 € al mq. **"Aumenta l'interesse per la ricerca di soluzioni indipendenti che sta portando ad indirizzarsi verso l'entroterra, a 5-7 km dal mare, dove i valori scendono a 2000-3000 € al mq e dove il territorio offre l'Alta Via dei monti liguri, ideale per chi ama la mountain bike".** Si parla di 440 km da Ventimiglia a Ceparana, una sorta di autostrada verde che attraversa la Regione.

## MARCHE

Un'altra cittadina sul mare il cui mercato immobiliare è stato impattato positivamente dalle ciclabili è **Pesaro**: la possibilità di vivere al mare restando in una cittadina a misura d'uomo sta attirando acquirenti residenti anche in metropoli come Milano, Bologna e Roma, complice anche lo smartworking e i collegamenti ferroviari con queste città. Piace anche per l'offerta di eventi culturali che attirano turisti. Apprezzano il clima temperato e le colline circostanti. **"Un altro plus di Pesaro è la pista ciclabile (la cosiddetta bicipolitana) i cui lavori di completamento vanno avanti e che collega Pesaro a Fano. La presenza della bicipolitana ha**

**dato sicuramente più appeal alla città ed una maggiore attrattività per gli acquirenti che arrivano da fuori città e che comprano sia come casa vacanza sia per mettere a reddito con finalità ricettiva (la pista ciclabile è molto apprezzata dai turisti), dice Gianni Villanacci, affiliato Tecnocasa.**

## LAGO DI GARDA

Un altro territorio che sta beneficiando della presenza della pista ciclabile è quello del lago di Garda che da alcuni anni vanta la presenza della pista **“Garda by Bike”**, i cui lavori sono ancora in corso. La pista parte da Limone sul Garda e arriva fino a Capo Reamol, nel bresciano, al confine con il Trentino-Alto Adige per un totale di 140 km. Diversi i comuni interessati, sia sulla sponda bresciana sia sulla sponda veronese. Anche in questo caso a beneficiare della presenza della pista ciclabile sono le località turistiche.

**“A Lazise - dice Antonio Drago, affiliato Tecnocasa Lazise - sono in corso i lavori per la ciclopedonale che va da Lazise a Colà. Tra gli acquirenti, oltre ai veneti, anche turisti tedeschi. Sono aumentati gli acquisti di case indipendenti e rustici da ristrutturare, grazie anche al superbonus”**. Una soluzione degli anni '70 da ristrutturare si scambia a prezzi medi di 2000-2500 € al mq. Il completamento del collegamento ciclabile sul lungolago con Peschiera e Castelnuovo ha rivalutato non poco tutta l'area sotto la Gardesana Orientale. Molti villaggi o residence che erano distanti dalle zone servite hanno avuto un incremento della richiesta di acquisto. In passato, infatti, l'unica strada di accesso a Lazise o Peschiera era la strada Gardesana Orientale trafficata e priva di piste ciclabili.

**“Proseguono i lavori per la pista ciclabile che si sviluppa lungo tutto il lago di Garda e, nel caso specifico, il tratto tra Malcesine e Torbole. In corso anche i lavori di miglioramento della passeggiata tra Malcesine e Brenzone” dice Dino Costamagna, affiliato Tecnocasa di Malcesine**. A Malcesine e Brenzone la domanda è vivace ed è alimentata da acquirenti italiani e tedeschi. Questi ultimi, apprezzano in particolare le nuove costruzioni, tecnologicamente avanzate ed efficienti così come le soluzioni d'epoca tipiche del posto (case di corte, porzioni di rustico o case indipendenti). Tutta questa zona piace per la possibilità di praticare sport come parapendio, kite surf e wind surf, oltre al ciclismo.

**“Ormai il cicloturismo a Riva del Garda è diventato un tema frequente e comune a molte persone coinvolte nelle trattative per l'acquisto di case per il tempo libero nella nostra zona. Infatti, la vicinanza alle piste, è uno dei fattori importanti per la scelta dell'immobile. Infatti, uno dei plus della zona, negli ultimi anni, è la creazione della ciclabile che collega Riva del Garda e Torbole, lungo quella della Valle dell'Adige. Non lontano sorge Limone dotata anche essa di una pista tra le più panoramiche. Gli acquirenti attenti a questi aspetti vogliono godere di scorci di paesaggio suggestivi o di percorsi che vanno dal lago alla montagna grazie allo sviluppo di queste reti ciclabili e alle biciclette elettriche” dice Nicola Bignotti, affiliato Tecnorete**. La maggioranza delle compravendite a Riva del Garda interessa la casa vacanza e la presenza della pista ciclabile può far incrementare mediamente il valore dell'immobile dal 3 al 5%. A cercare casa sono trentini, lombardi e veneti ma si segnala una buona componente di acquirenti tedeschi. Il nuovo, fascia lago, costa 3000-3500 € al mq.

**“Si conferma dinamico il mercato della casa vacanza ad Affi, Cavaion Veronese e Costermano sul Garda interessati dalla pista ciclabile che coinvolge i comuni di Affi-Rivoli-Costermano-Caprino e che è collegata con la direttrice che da Verona arriva fino a Monaco di Baviera. Negli ultimi mesi si segnala un aumento di richieste di rustici e case indipendenti, grazie anche al superbonus” dice Andrea Vicentini, affiliato Tecnocasa**. Le località preferite per la casa vacanza si confermano Cavaion Veronese e Costermano sul Garda di cui si apprezzano la vista sul lago, la presenza di campi da golf (a Marciaga) e di una pista ciclo pedonale. Un buon usato vista lago si valuta intorno a 3500 € al mq con punte di 4000-4500 € al mq per le soluzioni nuove con vista lago, sempre più difficili da trovare. Cresce l'interesse per il comune di Caprino che attira per i prezzi più contenuti (un buon usato si aggira intorno a 1200-1300 € al mq).

***“Sul Lago di Iseo, a Sale Marasino, Sulzano e Marone sono in corso i lavori per la riqualificazione e l’ampliamento della pista ciclabile che interessa tutto il lago. La domanda di casa vacanza arriva principalmente da persone residenti in zone che consentono di raggiungere queste località con spostamenti da fare entro un’ora” afferma Manuel Ribola affiliato Tecnocasa.*** La domanda si orienta verso soluzioni con vista lago, spesso tassativa, ed i prezzi oscillano da 500 € al mq per l’usato fino a 2500 € al mq per il nuovo. Infatti, a Sale Marasino, Sulzano e Marone sono in corso diversi interventi di nuova costruzione che attirano l’interesse dei potenziali acquirenti.