

Il fascino delle Langhe seduce mezza Europa

Non sono celebri come le colline fiorentine, certo, ma quanto a richiamo internazionale anche le alture tra Asti e Cuneo, nell'area delle Langhe, hanno ottime carte da spendere, tanto più in un momento in cui le quotazioni alle stelle e il tutto esaurito della Toscana spingono gli amanti della vita di collina a guardarsi altrove.

«Si tratta - dicono all'ufficio studi Ubh - di un territorio storicamente d'attrazione per i tedeschi, che qui non solo affittano, ma sempre più spesso scelgono anche di comperare casa, come dimostra la presenza, ad Asti, di alcune agenzie immobiliari che espongono annunci sia in italiano, sia in tedesco». Ultimamente, però, si riscontra un interesse crescente anche da parte di inglesi, olandesi e qualche russo, attratto soprattutto all'offerta enogastronomica di eccellenza. Verde, vigneti, colture, formaggi e vini di ottima qualità, del resto, abbondano sulle Langhe, famose in tutto il mondo per la produzione di Barolo, Barbaresco, Dolcetto, Barbera e Moscato, ma anche per i tartufi. Non a caso qualche straniero, giunto dapprima come turista, sceglie poi di comperare un immobile e un terreno per avviare un'attività agrituristica. «A cercare - evidenzia Luigi De Vico, titolare dell'agenzia Gabetti di Alba e Dogliani - sono soprattutto italiani in arrivo dalle grandi città del Nord Italia, in particolare Torino, Milano e Genova, oltre a svizzeri, tedeschi, olandesi, belgi e danesi». Alcuni vengono solo per brevi periodi e dunque scelgono la locazione, ancora conveniente: secondo Tecnocasa, affittare un bilocale ad Alba costa

LE COMPRAVENDITE

+8,5%

Volumi in crescita

Negli ultimi tre anni, secondo le rilevazioni compiute dall'ufficio studi Ubh, i volumi di scambio nel territorio delle Langhe sono cresciuti dell'8,5%, con punte nelle zone dei comuni di Nizza Monferrato e nei dintorni di Asti. Oltre ai tedeschi, ultimamente si registra un interesse crescente anche da parte di inglesi, olandesi e qualche russo, attratto soprattutto dall'offerta enogastronomica.

4 mila euro al mq

Il tetto massimo

Per Gabetti un appartamento nuovo o ristrutturato ad Alba, costa tra i 2.500 e i 4.000 euro al metro quadrato. Molto diverse le quotazioni che si trovano spostandosi al di fuori della città simbolo delle Langhe: a Dogliani e a Monforte d'Alba, per esempio, si possono trovare abitazioni nuove mantenendosi in una fascia compresa tra i 1.800 e 2.500 euro e da ristrutturare a 1.000-1.500 euro

400 euro

Le locazioni

Affittare un bilocale ad Alba costa, secondo l'ufficio studi Tecnocasa, 400 euro al mese, mentre per un trilocale si pagano circa 480 euro. La formula della locazione è quella preferita da chi sceglie le Langhe per la prima volta: sono soprattutto italiani in arrivo dalle grandi città del Nord Italia, in particolare Torino, Milano e Genova, oltre a svizzeri, tedeschi, olandesi, belgi e turisti scandinavi.

400 euro al mese, mentre un trilocale 480. Altri, invece, sono intenzionati a comperare un appartamento nei borghi medievali della zona - Alba, Dogliani, Bossolasco, Cortemilia, Santo Stefano Belbo - oppure qualche vecchio rudere in campagna. Ma l'offerta di rustici, fa notare ancora Ubh, è sempre più ristretta: «È ormai difficile trovare antichi cascinali da ristrutturare. Più che altro sono in vendita vecchie strutture dove un tempo i contadini tenevano i propri attrezzi, che hanno il pregio di comprendere sempre una buona porzione di terreno». C'è invece un mercato vivace di compravendite per immobili già ristrutturati, oppure di nuove costruzioni, anche se si tratta pur sempre di un settore di nicchia. L'esiguità dell'offerta rispetto alla domanda spinge naturalmente su i prezzi: «I valori dei terreni - aggiunge Luigi De Vico - variano sensibilmente a seconda delle zone e delle colture.

Un vigneto storico Dogc nell'area del Barolo può costare attorno ai 600 mila euro, mentre si scende a 75-90 mila euro per un vigneto Doc e a 25-30 mila euro per un nocciolo. Quanto agli immobili, per Ubh i prezzi possono spingersi, per una soluzione indipendente nelle zone di campagna più ambite, fino a 6 mila euro al mq, mentre Gabetti indica, per un appartamento nuovo o ristrutturato ad Alba, prezzi al metro quadro tra i 2.500 e i 4.000 euro. Costi decisamente più bassi (tra i 1.800 e i 2.500 euro per il nuovo e tra i 1.000 e i 1.500 per soluzioni da ristrutturare) si registrano nei comuni limitrofi, a Dogliani e a Monforte d'Alba.