

Immobili & golf. Il segmento non mostra segnali di cedimento: da 150 progetti immobiliari nell'area Emea un fatturato da 18,8 miliardi di euro

Sul green le residenze vanno in buca

Tra i precursori in Italia l'Olgiata a Roma e quattro circoli brianzoli

PAGINA A CURA DI
Carolina Durante

La casa sul green continua a piacere. Piace ai golfisti, che stanno aumentando anche nel nostro paese a un ritmo percentuale significativo (dal 5 al 7% annuo), e piace a chi cerca - anche come prima casa - privacy in un ambiente sicuro e non distante dalla città, con servizi per la famiglia e la possibilità di praticare sport.

Il trend avviato negli ultimi cinque anni, insomma, è destinato a proseguire malgrado il rallentamento generale del mercato che, nel settore specifico, ha mostrato segnali di stanchezza meno evidenti. «L'interesse degli acquirenti c'è - spiega Luisa Manfredini dell'Immobiliare Verdellago (Golf Franciacorta, Brescia) - così come la consapevolezza del valore aggiunto di una villa acquistata all'interno dei confini del golf dove sono assicurati, ad esempio, l'omogeneità dello stile e il rispetto della privacy, mentre al di fuori posso costruirmi una villa magari altrettanto bella ma ritrovarla poi circondata da brutti condomini. Chi compra dentro al golf sa che un domani avrà la possibilità di rivendere la sua proprietà più velocemente e a un prezzo ben rivalutatosi».

Hanno fatto scuola gli esempi di precursori come l'Olgiata a Roma o nell'hinterland brianzolo Monticello, Carimate, Bassolina, La Pinetina, tutti nati negli anni Settanta. Più di recente, invece, il Castello di Tolcinasco, alle porte di Milano, dei primi anni Novanta. Oppure quelli sorti in località turistiche come Riva dei Tessali a Castellana in Puglia, Punta Ala in Toscana,

Is Molas in Sardegna, Arenzano e Garlenda in Liguria.

Dopo un rallentamento verso fine anni Novanta e l'inizio del nuovo millennio, il fermento di iniziative è ripartito dal 2005 e non mostra segni di cedimento: un recente studio di Kpmg sull'economia legata al golf in Europa, Medio Oriente e Africa (area Emea) rivela che il business legato all'immobiliare nel golf è oggi cinque volte superiore rispetto agli investimenti negli stessi campi da golf. Nel 2006, ad esempio, sono stati realizzati più di 150 progetti immobiliari golfistici nella macro-regione Emea, con 17 mila nuove abitazioni che hanno generato un fatturato totale di 18,8 miliardi di euro. Circa da capogiro, che supera gli incassi dei club (green fee e associazioni) prettamente legati al gioco, i quali fatturano "solo" 18,5 miliardi. I compratori interessati, sottolinea Kpmg, sono pronti a pagare il 30% in più per una proprietà situata in una comunità golfistica o in un resort, come già aveva evidenziato il Sole 24 Ore in articoli precedenti sull'argomento.

Anche in Italia il trend è confermato: i progetti avviati dopo aver venduto i primi lotti raddoppiano e altri nuovi ne nascono; come succede in Sardegna, Piemonte, Abruzzo e Lazio.

È assodato che le particolarità intrinseche di un immobile realizzato in un campo da golf - che presuppongono un'elevata qualità nelle finiture, la collocazione in un'area verde e protetta, la garanzia di un gruppo omogeneo di residenti - lo collocano nella categoria "lusso", che oggi risente meno del calo dei valori.



Al St. Anna golf di Lerca. Le abitazioni, firmate da Marco Zanuso, ripropongono la struttura del tipico paese ligure (in alto al centro la club house)

Aperture. Sono almeno quattro i recenti sviluppi residenziali all'interno dei «fairway»

Nuove ville con vista sul percorso

Sono almeno quattro i nuovi progetti di sviluppo immobiliare residenziale all'interno di un campo da golf.

In Sardegna il **Golf di Is Arenas (Oristano)**, disegnato da von Hagge, aperto al gioco nel 1999 e sviluppato su 80 ettari di pineta confinanti con 5 chilometri di spiaggia sulla costa occidentale, sta vivendo una profonda evoluzione a opera di due diverse società. La prima è la Green Srl, sviluppatrice di un golf hotel cinquestelle (inaugurato nel giugno 2008), una beauty farm di prossima apertura, un albergo 4 stelle in fase di realizzazione e 43 ville mono e bifamiliari nella pineta fronte mare, che fruivano di tutti i servizi dell'albergo a cinque stelle (ultimazione prevista per l'autunno 2011). La seconda è la Is Arenas Residence Srl, che sta costruendo 27 unità abitative (dal bilocale al quadrilocale con tre bagni), situate lungo la buca 13 del percorso di golf per un prezzo indicativo di vendita al

metro quadro a partire da 3.200 euro. L'ultimazione dei lavori è prevista per luglio 2010 e per quella data sarà operativa anche una nuova club house dotata di bar, ristorante e piscina.

In Piemonte, il **Golf Valcuro (Alessandria)** - un 18 buche disegnato da Luigi Rota Caremoli, esteso su 68 ettari in provincia di Alessandria e a un quarto d'ora da Tortona, completato nell'ottobre 2008 - nasce dall'appalto vinto nel 2005 dalla Biffi Spa. Il bando della comunità montana delle valli Curone, Grue e Osogna per la rivalutazione di zone depresse e turisticamente poco sviluppate (anche

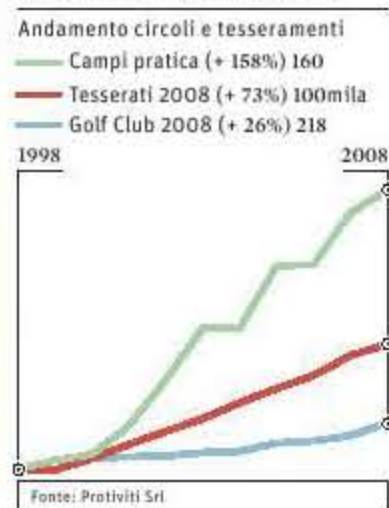
d'estate è molto apprezzata), prevedeva la realizzazione di un campo da golf con relativa club house e gestione dell'impianto per 40 anni in una collaborazione tra pubblico e privato. Il tutto con un finanziamento di tre milioni di euro da parte della comunità dietro il pagamento di un canone d'affitto annuale di 16 mila euro. «La comunità ci ha corrisposto anche degli edifici antichi da ristrutturare - spiega l'architetto Giovanni Biffi, responsabile tecnico della società Golf Momperone Sel - Il mercato immobiliare nella zona era ormai fermo e il campo da golf ha creato un nuovo interesse in un bacino d'utenza che copre le province di Alessandria, Milano e Pavia, data la contiguità con l'Oltrepavese. È ancora presto per quantificare l'indotto, ma è certo che si sta innescando. A beneficiarne saranno gli esercizi commerciali della zona». Una buona occasione per conoscere la Val Curone è lo svolgimento, doma-

ni a San Sebastiano Curone, della 26ima edizione della Mostra mercato del taruffo.

Tornando al progetto, prevede la realizzazione di 80 unità immobiliari di diverse tipologie, dal monolocale al trilocale e case indipendenti di varie metrature. «Le residenze si affacciano sul campo da golf, ma non sono cintate - prosegue Biffi - Sono inserite nell'abitato di Momperone senza alcuna necessità di cancelli o guardiana, in una realtà molto tranquilla tra campi coltivati». Sono in fase di realizzazione 22 unità, e circa il 50% è già stato venduto, ma la fine lavori dell'intero progetto è prevista entro il 2011.

Scendendo in Lazio, 30 chilometri nord della capitale, a Monterosi, il gruppo Leonardo Caltagirone è impegnato nella realizzazione del **Terre dei Consoli Golf Club (Roma)**. Il progetto prevede un campo da golf di 18 buche disegnato da Robert Trent Jones II (i lavori non sono ancora partiti) e 9 buche executive che do-

Il valore del golf in Italia



Fonte: PratiVivi Srl

vrebbero essere pronte entro un anno e mezzo. A cui si aggiungerebbero 60 appartamenti e 550 ville bifamiliari (da 230 mila a poco meno di 500 mila euro) su due piani, suddivise in tre isole.

In Abruzzo a Santi di Preturo, e un'ora d'auto da Roma, a 870 metri sul livello del mare, nel 2002 è nato il **San Donato Golf (L'Aquila)**: 18 buche progettate da Peter McEvoy e Graig Cooke sull'Appennino abruzzese, al limite del paese. Qui da pochi mesi è partito il progetto San Donato resort che prevede un duplice sviluppo: da un lato un complesso immobiliare, il Nuovo borgo, che una volta terminato conterà 103 abitazioni con ingressi indipendenti e vista sul campo da golf; dall'altro un hotel 4 stelle superior di cento stanze, con 44 suite che saranno messe in vendita arredate e rifinite, comprese dei servizi dell'albergo. La consegna degli appartamenti (con metratura variabile da 40 a 140 mq) è prevista per l'aprile 2010. I prezzi partono da 102 mila euro per il monolocale sino a 270 mila euro per le metrature maggiori.

Gli ampliamenti. Dalla Liguria alla Lombardia, le proposte sul mercato

Tre borghi al club St. Anna

Sono ancora in corso, al **St. Anna Golf di Cogolato (Genova)**, i lavori del costruttore Mario Valle per realizzare il secondo dei tre borghi previsti a firma dell'architetto Marco Zanuso, che ripropongono la struttura del tipico paese ligure.

Il progetto, curato dalle cooperative Primo maggio '85 e Urbanistica Nuova, è composto da 240 abitazioni che saranno pronte entro la fine del 2010. Il primo borgo, il St. Anna, accanto alla club house, è stato completato nel 2006 ed è tutto venduto. La vendita del secondo (Valdolivo) è attualmente in atto e i lavori del terzo (Borgo Argentino) partiranno l'anno prossimo.

Le abitazioni del Valdolivo, in posizione panoramica sulla collina che domina il campo da golf, vanno dal monolocale di 35 metri quadri sino alla villa di 200, tutti con terrazza o giardino, con prezzi che vanno dai 250 mila al milione di euro. Sulle 18 buche del St. Anna, disegnate dal noto architetto americano Robert von Hagge insieme ai soci Smelek & Baril, si è disputato di recente il campionato di doppio dei giocatori professionisti italiani, una sorta di battesimo per il percorso che così si è messo alla prova.

Sempre in Liguria, ma spostandoci più a Ponente, precisamente ad **Albissola (Savona)**, si trova il campo a 9 buche del Filanda Resort, inaugurato tre anni fa e disegnato dall'architetto canadese Graham Cooke su 45 ettari di terreno pianeggiante tra il fiume Sansobbia e la collina degli Erchi. Il complesso residenziale, chiamato Borgo degli Erchi, prevede 150 alloggi (risolti i problemi con alcuni sottotetti abusivi) distribuiti su quattro ettari e raggruppati in 38 lotti; a oggi sono in vendita circa 30 appartamenti tra i 40 e i 200 mq, con giardino o terrazzo (in alcuni casi entrambi) e box auto, per un prezzo dai 4.200 ai 4.500 euro al metro.

I primi lotti sono stati consegnati a luglio, i successivi a ottobre e l'ultimo sarà consegnato a marzo 2010. «Alcune abita-



Al Franciacorta Golf club. Una delle 15 ville già costruite

zioni si affacciano direttamente sul campo, ma non sono così vicine da rischiare che le palline possano colpire con forza le case né gli abitanti - precisa la responsabile marketing Federica Concon - . Sul confine sono stati previsti comunque, nei punti più a rischio, degli alberi d'alto fusto».

In Piemonte, il **Golf Feudo d'Asti** (18 buche aperte al gioco nel 2006, anche queste opera di Cooke) è stato finanziato dalla bresciana Coimpredil: oltre al

IN PIEMONTE

Mono, trilocali e soluzioni indipendenti con giardino da 2.500 a 3.500 euro al mq al Golf Feudo d'Asti (18 buche)

campo, la vendita delle residenze è affidata alla T.Italia real estate. Si tratta di 60 appartamenti, dal mono al trilocale (alcuni ricavati dalla ristrutturazione della villa settecentesca appartenuta al casato Gazzelli Ruffo di Calabria), 98 ville (da due a quattro camere da letto) e 28 villette con giardino da 500 a 800 metri quadri. Il prezzo di vendita va dai 2.500 ai 3.500 euro al metro. A oggi sono stati completati gli appartamenti del Granaio e 18 ville (di cui otto vendute), ma la conclusione dei lavori è prevista nel 2011.

In Lombardia, in uno dei territori vinicoli più in voga, il **Franciacorta Golf Club (Brescia)** continua ad ampliare la propria offerta residenziale. A 15 minuti dal capoluogo di provincia e a un'ora da Mila-

no, intorno alle 27 buche di provato successo (il golf disegnato da Pete Dye e Marco Croze è nato nel 1986) l'immobiliare Verdellago del Gruppo Moretti ha già costruito circa 120 unità abitative in cascina e 15 ville unifamiliari.

A oggi sono ancora disponibili i lotti relativi a due ville poste sul percorso di gioco e altri cinque lotti, sempre all'interno del Golf club, tutti di dimensioni all'incirca pari a mille metri quadri, i cui prezzi vanno dai 400 mila ai 500 mila euro. Disposte su un solo livello fuori terra o mansardate e personalizzabili in funzione del progetto che il cliente intende realizzare, le ville si sviluppano ciascuna su una superficie che va dai 185 ai 220 metri quadri, con un ampio interrato di servizio. Acquistando una villa nell'area residenziale si entra automaticamente in possesso di una quota del Franciacorta Golf Club, che permette, oltre alla pratica del golf, anche l'accesso alla club house e ai servizi collegati, tra cui la piscina.

Sta andando bene anche la vendita delle case all'interno del **Vigne del Barolo Golf Resort (Cuneo)** nel cuore delle Langhe, dove per ora si può giocare sul percorso di 9 buche che verrà ampliato a 18 entro i prossimi due anni. La Golf real estate si occupa della vendita di residenze che vanno dall'appartamento in cascina tipica della zona, alla grande villa unifamiliare, costruite secondo i canoni della bioedilizia con materiali ecocompatibili e l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

All'estero

Marrakech triplica i campi

Per un investimento all'estero, ma non troppo lontano, una meta ambita è Marrakech. Nella città marocchina c'è un grande fermento di sviluppi immobiliari golfistici: cinque complessi con campi da golf annessi andranno ad aggiungersi ai tre percorsi esistenti (Royal, Palmeria e Amelkis), tutti peraltro recentemente ampliati a 27 buche.

I lavori più avanzati sono quelli del Samanah Country Club, a sud della città, dove il percorso di 18 buche firmato Nicklaus Design è funzionante dal maggio scorso e il gruppo immobiliare francese Alain Crenn, che sta sviluppando il progetto su 300 ettari, si è meritato l'Arabian Property Awards, declinazione del premio riservato ai professionisti dell'immobiliare e del turismo più performanti nel mondo. Nel complesso, che una volta concluso nel 2011 comprenderà 3 alberghi cinque stelle, sono in fase avanzata le prime 168 ville di lusso (altre 317 seguiranno nelle due fasi successive) e altre 108 "villette", alcune già abitate. Guardando i prezzi, una villa da Dar Carissa, con 130 mq di superficie abitabile su 320 totali e piscina, costa da 370 a 400 mila euro. La soluzione Ryad Wadi, invece, con 1.142 mq totali di cui 660 abitabili più 6 mila di terreno, costa 2,4/2,5 milioni di euro. Proposta interessante è quella di affidare poi la proprietà alla società di gestione Samanah Management Tourism per i servizi su misura a domicilio (manutenzione di giardino e piscina, pulizia, cucina, spesa, autista, baby sitting, eccetera), oppure per affittare la casa nei periodi in cui non viene sfruttata. Il progetto sta riscuotendo successo presso una clientela marocchina ed europea (principalmente francesi, inglesi e svizzeri). Grande attenzione, inoltre, viene data al

IN CONSEGNA

I lavori più avanzati sono quelli del Samanah country club, vincitore di un premio: 400 ville con servizi su misura a domicilio

rispetto dell'ambiente: «Il tasso di occupazione del suolo è del 5% - informa il gruppo Alain Crenn - e l'altezza delle costruzioni è limitata al primo piano, con un particolare sistema di irrigazione per il riciclaggio delle acque».

L'Assoufid Resort, anch'esso a sud e a 10 minuti dall'aeroporto di Marrakech, è il nuovo prodotto della Rocco Forte Collection che prevede, per l'estate 2010, l'inaugurazione di un 18 buche. Disegnato dallo scozzese Niall Cameron sullo sfondo delle montagne dell'Atlante, prevede un albergo con 98 suite, una spa e 80 lussuose ville limited edition, ognuna con almeno un ettaro di terreno a disposizione. Anche qui vale l'offerta integrata e personalizzata dei servizi e, inoltre, è prevista la cura dell'arredamento d'interni. Ad esempio il lotto Hivernage, con 700 mq di superficie abitabile su 9.900 totali, piscina riscaldata, giardino piantumato e personale di servizio, costa 2,3 milioni di euro, cui vanno aggiunti 257 mila euro se si opta per i mobili e gli arredi e 50 mila euro per l'hammam.

Tra gli altri progetti grandiosi, ma a uno stadio meno avanzato, c'è anche il Domaine Royal Palm, 230 ettari a 12 chilometri dalla medina, che ospiterà un albergo del gruppo Beachcomber, 250 ville e un 18 buche disegnato da Cabell Robinson. L'Al Maaden Golf Resort, invece, sorgerà nella zona est, vicino al Royal Golf all'Amelkis, con un percorso firmato da Kyle Phillips, due alberghi e diverse tipologie di abitazioni, dalla villa al riad. Infine il Royal Ranches Marrakech, 380 ettari, di cui 71 dedicati al 18 buche di Greg Norman, a cinque minuti dall'aeroporto, voluto da Gulf Finance House, investment bank del Bahrain che ha previsto 366 ville, 248 appartamenti, un centro equestre, due hotel e un centro commerciale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA