Montagna. In Alta Engadina allo studio alleggerimenti fiscali per chi decide di locare l'alloggio e restrizioni sul nuovo

Sankt Moritz incentiva gli affitti

Pesa il fenomeno delle case abitate solo per poche settimane l'anno

Il mercato

Costo medio per compravendite (appartamento) e canoni medi di affitto settimanale in alta stagione per appartamento di 4/5 persone. **In euro**

Località	Vendita (al mq)	Affitto
Celerina	10.000-14.000	1.200-3.000
La Punt-Chamues	8.700-10.700	1.200-2.400
Madulain	7.350-9.400	1.000-2.000
Pontresina	10.000-15.000	1.200-3.000
Sankt Moritz	12.500-22.000	1.600-4.200
S-Chanf	6.700-8.000	1.000-2.000
Sils	10.000-11.700	1.200-2.400

Fonte: elab. del Sole 24 Ore su dati delle agenzie locali

Vetrine illuminate. In bassa stagione i commercianti subiscono un drastico calo dei consumi rispetto al boom dei picchi invernali

Madela Canepa

A Sankt Moritz e nelle altre località dell'Alta Engadina c'è chi, assistito da agenzie specializzate, decide di affittare a terzi la propria abitazione quando è inutilizzata. Una timida tendenza in ottica sostenibile e in linea con i programmi del governo dei Grigioni: le autorità si stanno adoperando perché buona parte delle seconde case sul territorio, utilizzate per un mese o poco più all'anno, non rimangano vuote nel resto del tempo. Di fronte allo sviluppato fenomeno dei "letti freddi", gli sprechi di risorse economiche, e non solo, sono evidenti.

Il nuovo Piano direttore (lo strumento di programmazione territoriale), che sarà presentato ad aprile, è stato recentemente annunciato da Hansjörg Trachsel, presidente del Governo e capo del Dipartimento dell'economia pubblica: «Si vuole ridurre a un terzo del volume di produzione attuale la costruzione di seconde case che non possono essere affittate» ha detto. Da limitare anche le nuove zone edificabili con appartamenti destinati ad ospitare unicamente "letti freddi". E fra le destinazioni nel mirino delle autorità c'è naturalmente l'Alta Engadina dove il 58% delle abitazioni è costituito da seconde case e dove solo un quinto della totalità dei letti disponibili, è utilizzato dai locali. Questo agglomerato, per popolazione residente uno dei più piccoli della Svizzera (a Sankt Moritz abitano 5mila persone), durante l'alta stagione raggiunge le 80mila presenze.

LE IPOTESI DEL GOVERNO
Limiti sulle zone edificabili per evitare il fenomeno dei «letti freddi» - I costi restano stabili e partono da 12.500 euro al mq

I Comuni coinvolti nell'operazione (36 in tutto) riceveranno dal Governo cantonale un elenco di indicazioni e provvedimenti per adeguare i piani regolatori locali. La stretta riguarderà prevalentemente le nuove costruzioni, ma sono all'esame anche eventuali misure per le seconde case già di proprietà, come la riduzione della pressione fiscale per chi sceglie di affittarle a terzi in alcuni periodi dell'anno. Un esempio che il governo cantonale sta valutando è quello in uso a Zermatt (Comune turistico del cantone vallese), dove i proprietari di seconde case si vedono restituire una parte delle tasse se dimostrano di averle affittate.

Nel frattempo, il gruppo White Arena ha sperimentato a Laax (meta super turistica dei Grigioni) una nuova formula di vendita. Le abitazioni del nuovo complesso "Rocksresort" sono vincolate da una precisa clausola: durante l'alta stagione i proprietari potranno abitarle solo per tre settimane e, per il resto, dovranno affittarle a terzi. «La domanda è forte - dice Britta Maier, dell'ufficio comunicazione -. I prezzi variano da 330mila euro per 55 metri quadri a 800mila per 120 mq e il rendimento oscilla fra il 2,7 e il 3,6% sull'investimento iniziale».

Le restrizioni annunciate si aggiungeranno a quelle già previste dalla legge Koller che contingenta l'acquisto di seconde case da parte di stranieri in misura diversa a seconda della densità turistica delle zone. In alta Engadina, le quote vanno da zero, come nel caso di Sils, al 20% di Sankt Moritz.

La domanda di abitazioni "standard", comunque, mantiene un andamento positivo, anche se meno incalzante di un anno fa. A Sankt Moritz, per oggetti in buona posizione sono richiesti tra i 12.500 e i 22mila euro al metro quadro. Prezzi stabili da un anno circa, fa sapere Paul Ruepp, della Remax: «Per i prossimi mesi prevedo rialzi, complici gli inasprimenti legislativi sulla vendita di seconde case e gli interessi convenienti dei mutui».

Bisogna anche tenere conto che in alta Engadina non si può più costruire: nel giro di tre anni le aree edificabili saranno esaurite. Heini Gantenbein, titolare di Viva-Ferien, si aspetta invece «un livellamento sulle quotazioni di un lustro fa. Torneremo a parametri finalmente realistici».

INDIRIZZI

CC-Immobilien
Via dal Bagn 8 - St. Moritz
Tel. +41-81-8334544
www.cc-immobilien.ch

Maura Wasescha ag
Via Somplaz 15 - St Moritz
Tel. +41-81-8337700
www.maurawasescha.com

Morali Real Estate
St. Moritz
Tel. +39-338-9462307
www.morali-realestate.com

Re/Max Engadin/St. Moritz
Postfach - St. Moritz
Tel. +41-81-8344545
www.remax-engadin.ch

Viva Ferien
Via Maistra 41 - St. Moritz
Tel. +41-81-8330408
www.viva-ferien.ch

SPORT AD ALTA QUOTA

Sulle piste in attesa dei Mondiali 2015

Le offerte sulla neve

È Sankt Moritz la località svizzera candidata a ospitare i campionati mondiali di sci alpino del 2015, e delle due seguenti edizioni. La località grigionese è stata preferita dall'assemblea dei delegati della Federazione svizzera di sci alla concorrente vallesana Crans-Montana, altra meta vip frequentata da tutto il mondo. Per la prima volta a Sankt Moritz è proposta un'offerta, "Ski & Snowboard Special" destinata a chi preferisce la casa all'hotel. Comprende, in alcuni periodi (per quanto riguarda quella invernale, sino al 7 febbraio, fra il 6 marzo e il 4 aprile), il soggiorno in appartamento, lo skipass, l'utilizzo dei mezzi di trasporto pubblici e agevolazioni sui servizi delle scuole di sport invernali dell'Alta Engadina. I prezzi variano tra i 400 e i 530 euro circa per sette giorni. Per i nottambuli stakanovisti dello sci, a Sankt Moritz il venerdì, la pista Chastelets accende, fino a notte fonda, quattro chilometri di luci: dalla stazione intermedia fino a fondo valle. Mentre per i mattinieri, la prima corsa degli impianti di Corviglia e Marguns porta sulle piste alle 7.45. La rinnovata funivia Diavolezza infine porta gli sciatori sulle piste più in fretta di qualsiasi altra destinazione nei Grigioni, essendo appena stata rinnovata. Anche in Alta Engadina le strutture si rinnovano in un'ottica "eco". Se a Sankt Moritz è attesa la creazione dell'isola pedonale in centro per il 2011, nei dintorni, a pochi chilometri, il nuovo albergo ristrutturato Hotel Lej da Staz (situato sullo Stazerseeil, in un contesto tutta natura) può essere raggiunto dagli ospiti dell'albergo a piedi o in carrozza trainata da cavalli. L'Hotel Europa di Champfèr ha installato un impianto di 285 mq di pannelli solari. L'hotel ha varato inoltre un nuovo servizio. Con "Premium Transfer" gli ospiti vengono prelevati direttamente da casa.

Ma. Ca.