

* SVIZZERA, L'AFFARE È IN UN CANTONE

La residenza dello scrittore Herman Hesse a Lugano. Ville con piscina sul lago. Dimore aristocratiche a Ginevra. Guida alle migliori occasioni del mercato immobiliare in forte crescita

di ELENA CORREGGIA

Non solo montagne, formaggi e orologi. Approfittando delle attuali incertezze sui mercati internazionali, la Svizzera rilancia la sua fama di Eldorado dei risparmiatori giocando le sue carte migliori. Ma ad attirare maggiormente il capitale estero non sono questa volta i colossi della finanza elvetica, bensì il mercato immobiliare. E, nonostante le restrizioni per l'acquisto di proprietà da parte degli stranieri, in molti Cantoni sale l'interesse per il mattone, non solo come investimento, ma anche per stabilire in loco la propria residenza. Una tendenza che ha contagiato personaggi del jet set internazionale come Phil Collins, Tina Turner, Mina, Alain Delon, Michael Schumacher così come uomini d'affari e imprenditori italiani, non da ultima la famiglia Zegna.

La bellezza della natura, dalle località montane più chic ai soleggiati panorami dei laghi, rende la Svizzera una meta perfetta per il fine settimana o per soggiorni più lunghi. A ciò si aggiungono i moti-



MORCOTE. Villa mediterranea con accesso privato al lago, a 10 minuti circa da Lugano e dall'aeroporto. Parco di 2.807 mq, due terrazze coperte, piscina esterna, ampia vista panoramica, grande orto e riserva di terreno edificabile. L'elegante edificio di 550mq si suddivide in corpo centrale, ala ufficio e ala ospiti. Proposta da Wetag Consulting Immobiliare per 6,5 milioni di euro.



UN GIOIELLO BELLE EPOQUE VISTA LAGO

Ha ospitato Victor Hugo e Pierre Cardin, aristocratici russi e romantici girovaghi di inizio '900. Si tratta dell'hotel du Parc, Le Mont-Pèlerin, situato nei pressi di Chardonne, fra le colline e le terrazze vitate del cantone di Vaud, con una vista mozzafiato sulle Alpi e il lago di Ginevra.

Questo gioiello dell'architettura Belle Epoque tornerà presto all'antico splendore grazie a Swiss Development Group, società che investe e sviluppa progetti immobiliari di lusso. L'obiettivo è quello di convertire le 140 camere dell'albergo in un condo-hotel composto da 24 appartamenti super esclusivi. La nuova struttura si chiamerà Du Parc Kempinski Private Residences e coniugherà dettagli raffinati, dal sapore ancien régime, con l'avanguardia dei dispositivi elettronici di domotica e di sicurezza forniti da Crestron Electronics, con tanto di sistema di riconoscimento biometrico. Fra i partner del progetto figurano gli studi di architettura e arredamento di interni Bbg-Bbgm, che si occuperanno anche di far rivivere l'atmosfera d'epoca degli arredi, mentre lo studio di architettura del paesaggio Husler&Associés curerà i tre ettari del parco con lavori di recupero e la creazione di aree come il giardino dei profumi. I servizi alberghieri saranno affidati a Le Mirador Kempinski Mont-Pèlerin, mentre Quintessentially soddisferà ogni desiderio dei residenti gestendo la conciergerie e la fornita enoteca. La Spa di 650 mq sarà firmata da Givenchy e la cigar lounge da Davidoff. Gli spazi prevedono anche hammam, piscina coperta e all'aperto, sala fitness, putting green, sala da ballo e cinematografica privata. Un appartamento da due camere di 200 mq costerà circa 4,5 milioni di franchi svizzeri, mentre la residenza più grande sarà in vendita per una cifra intorno ai 23 milioni. I lavori di ristrutturazione dovrebbero terminare per la consegna all'inizio del 2011.



Dimore da tenere d'occhio perché, appena arriverà la ripresa, si rivaluteranno annualmente dal 3 al 6% del loro valore

vi più noti: in primis, la bassa pressione fiscale, con la possibilità per i ricchi stranieri residenti, che dichiarano di non avere fonti di lucro in Svizzera, di concordare un forfait fiscale annuale favorevole. A far salire il tasso di gradimento concorrono anche la sicurezza, l'avanguardia del sistema sanitario, l'efficienza dei servizi pubblici e la stabilità politica ed economica, confermata dalla recente classifica del World Economic Forum, che colloca la Svizzera sul gradino più alto del podio in fatto di competitività globale. La conseguente stabilità dei prezzi e quindi il basso tasso di inflazione hanno attutito gli scossoni interni della crisi internazionale. «Il mercato degli alloggi è molto stabile e non abbiamo sofferto per lo scoppio della bolla speculativa che si è verificata per esempio in Inghilterra o in Spagna», spiega Nicolas Garnier, amministratore delegato della società Swiss Development Group. «L'interesse costante degli stranieri non residenti ha continuato a far salire i prezzi

delle case in maniera ragionevole. Inoltre, con il verificarsi della crisi, gli svizzeri hanno disinvestito i loro capitali oltreoceano trasferendoli nel più sicuro mercato locale, contribuendo a una crescita stabile dei prezzi». A riprova di ciò, la Swiss National Bank dichiara un incremento medio dei prezzi delle case del 4% nell'ultimo anno contro il calo medio di oltre il 20% nel centro di Londra. Il mercato immobiliare mostra dunque segni di dinamismo, benché si debbano fare le dovute distinzioni a seconda del segmento.

Du Parc Kempinski Private Residences. Una proiezione esterna del lussuoso condo-hotel, che sorgerà sulla cima di Mont-Pèlerin, nel cantone di Vaud. La consegna dei 24 appartamenti è prevista per l'inizio del 2011.

«La fascia bassa del mercato per immobili fino a 1 milione di euro ha comunque risentito della situazione internazionale e i prezzi sono leggermente scesi, il che consente buone opportunità per chi intende acquistare», spiega Marco Fässler, direttore della società immobiliare Wetag Consulting di Lugano. «Altrettanto interessante è il segmento medio-alto, nel quale registriamo una forte domanda per immobili di lusso, anche sopra i 10-20 milioni di euro. Si



MONTAGNOLA. Due appartamenti in casa Camuzzi, edificata fra il 1845 e il 1848 dal celebre architetto Camuzzi e residenza dello scrittore Hermann Hesse dal 1919 al 1931. Spazi di 170-180mq con giardino privato e vicinanza all'American School di Lugano. In vendita da Wetag Consulting per 3,2 milioni di euro.



tratta di persone facoltose che spesso lavorano già in Svizzera e decidono di trasferire anche la famiglia. I proprietari di questi immobili tendono ad aspettare il momento propizio per venderli, per cui non si è verificata una discesa dei prezzi, ma un semplice rallentamento degli incrementi». Si tratta comunque di dimore che in caso di normalizzazione dell'economia potrebbero essere in grado di rivalutarsi annualmente dal 3 al 6% del loro valore. «Quanto alle località più pregiate del Canton Ticino, zona molto amata dagli italiani anche per la facile raggiungibilità», prosegue Fässler, «si possono citare Castagnola e il Monte Bré, orientate a sud e in posizione elevata sul lago di Lugano (con prezzi per appartamenti sui 15mila franchi svizzeri/mq circa), Montagnola Collina D'Oro per la vista lago verso est, la vicinanza all'aeroporto e la presenza della scuola internazionale American School (10mila franchi/mq). Una quotazione equivalente possiede anche Porza/Comano, che gode di vista lago a sud, ma con un'angolazione più distante dalle rive. Morcote infine è una località sul lago molto verdeggiante,

apprezzata soprattutto dai turisti in cerca di case vacanza e i valori si aggirano sui 12mila franchi/mq circa».

Per le ville esclusive il fattore-chiave nelle differenze di valore è dato dal prezzo al mq del terreno, con valori di circa 3mila franchi/mq in zone come Porza, Comano e anche a Morcote per terreni direttamente sul lago. Sul lago di Lugano, le proprietà più richieste possiedono



VANDOEUVRES. Nella campagna del Cantone di Ginevra, proprietà con terreno di 16.863 mq. Cinque camere da letto, 3 bagni, piscina, veranda, garage e stalli per due cavalli. Proposta da de Rham immobilier.

Nonostante le restrizioni per l'acquisto da parte degli stranieri, in molte zone sale l'interesse per il mattone



CHÊNE BOUGERIES. Dimora nel Cantone di Ginevra di 375 mq abitabili e con un terreno di 4.124 mq. È dotata di giardino, 8 camere da letto, ampi soggiorni. In vendita da de Rham immobilier. Prezzo su richiesta.



MASSAGNO. Vicino al centro di Lugano, residenza con 12 appartamenti, costruiti con materiali di pregio e secondo concetti di comfort e risparmio energetico. Residenze da 209 a 460mq, Consegna primavera 2011. In vendita da Wetag Consulting Immobiliare. Da 2 milioni di euro.

L'ABC PER DIVENTARE SVIZZERI

Anche se in futuro le leggi potrebbero cambiare e già se ne discute, oggi gli italiani che intendono acquistare immobili nella Confederazione elvetica devono sottostare a specifiche regole. L'acquisto di seconde case da parte di stranieri è infatti circoscritto alle «aree turistiche». La proprietà non può superare i 200 mq abitabili e i 1.000 mq di terreno. Il proprietario deve occupare l'immobile almeno tre settimane all'anno e non lo può rivendere per cinque anni. Tali limiti cadono se si ottiene il permesso di residenza (ex permesso B), dichiarando di rispettare alcuni requisiti come avere in Svizzera il centro della propria vita privata, non assentarsi per più di sei mesi consecutivi all'anno, pagare le principali tasse in loco. Se infine non si desidera trasferire la propria residenza in Svizzera, esistono altre possibilità per acquistare immobili. Per esempio, se si possiede una società con più del 50% di capitale in Svizzera è possibile comprare proprietà attraverso la società, senza restrizioni.

un'ampia metratura di almeno 600 mq abitativi. Di recente si è inoltre aperta una nuova nicchia nel mercato degli affitti, alimentata dai potenziali acquirenti stranieri che, prima di effettuare una spesa importante, decidono di stabilirsi subito in Svizzera e poi scelgono con calma l'immobile da comprare. La loro ricerca temporanea di una residenza da affittare si orienta su appartamenti in ottimo stato (con canone da 2 a 4mila franchi al mese) o più frequentemente su residenze con servizi di natura alberghiera (3-4mila franchi al mese) oppure su ville, il cui affitto può oscillare da 5 a 10mila franchi al mese.

«La cosiddetta Riviera svizzera, comprendente città come Ginevra, Vevey e

Montreux, è un'altra area di grande richiamo per la posizione strategica e la facile raggiungibilità dall'aeroporto internazionale di Ginevra», afferma Garnier. «La Riviera non è distante dalle più rinomate località sciistiche, mentre il lago permette di praticare numerosi sport acquatici. Senza contare che tra la costa lacustre e le montagne si sviluppa l'area del Lavaux, costituita da dolci pendii coltivati a vite che offrono un panorama di grande suggestione, dichiarato patrimonio dell'umanità dall'Unesco». La domanda di immobili di lusso rimane infine elevata nelle città vocate al business e agli affari come Zurigo e Ginevra, dove i prezzi per gli appartamenti raggiungono valori compresi fra 15 e 25mila fr./mq.

BISSONE

Villa d'inizio '900 su 3 livelli, 300 mq abitabili. Comprende 822mq di terreno terrazzato con vista sul lago di Lugano e il San Salvatore. 3,3 milioni di euro.

