



Panorama. Una veduta della cittadina di Spello

Gastronomia & immobili. Introvabili i casali e per un rustico di 30 mq si pagano 150mila

Umbria per palati gourme

Nel centro di Norcia costi al mq intorno ai 1.500-2.000 euro

Madela Canepa

Ogni anno, fra la fine di febbraio e i primi di marzo, le tranquille strade di Norcia si animano per la Mostra mercato nazionale del tartufo nero e dei prodotti tipici della Valnerina, un'iniziativa nata negli anni 50.

Nelle norcinerie, dove si vendono prodotti tipici a base di carne di maiale, si forma la fila. Si celebrano le specialità del posto: formaggi di pecora, funghi, miele, farro, lenticchie, asparagi selvatici, trote, fragole, more e lamponi. E soprattutto il tartufo nero, che qui ha la sua patria di elezione anche se lo si trova in diverse zone della regione.

Insieme a quello ambientale — Norcia si trova nel parco nazionale dei Monti Sibillini — l'elemento agro-gastronomico costituisce un'importante componente del fascino che la zona esercita su chi decide di passare qui una vacanza — la richiesta ad agosto è molto alta — o di acquistare una seconda casa. Norcia insomma è gettonata, al punto che nei dintorni è molto difficile trovare un casale da acquistare.

«Negli anni molti sono stati trasformati in agriturismo — spiega Anna Laura Battaglia, titolare di 2M Casa — e poi da queste parti sono ancora numerose le aziende agricole».

Si trova qualche piccolo rudere, ma a prezzi fuori mercato: si

paga la posizione, mentre nei dintorni di Cascia si può avere maggior fortuna. «Per acquistare un casale di soli 30 mq e due ettari di terreno (che non sia una rimessa agricola: in quel caso la legge regionale non permette ampliamenti) ci vogliono circa 150mila euro — continua Battaglia —. E con il restauro, il prezzo raddoppia. La collocazione in area protetta impone regole stringenti».

In centro c'è richiesta, ma non offerta. Le seconde case — il mq

VALORI COMPETITIVI

Meno cara ma altrettanto bella è la cittadina di Spello, dove le quotazioni scendono del 30-35% per i cascinali e del 20-30% per le abitazioni

costa 1.500-2.000 euro — sono quasi tutte di ex abitanti, allontanati dal terremoto, che tornano in estate.

Il *fil rouge* del tartufo porta verso altre tappe, con un crescendo dei prezzi di appartamenti e casali. «Del resto — come spiega Bruno Biagiotti, presidente provinciale Fimaa e titolare di Stim immobiliare — un po' in tutta la regione il mercato è vivace con richiesta prevalente di case di campagna, ma la disponibilità è ridottissima. Moltissime di queste co-

struzioni sono state acquistate negli anni passati, spesso da stranieri». Tra i possessori di seconde case ci sono anche molti vip: da Fausto Bertinotti (a Massa Martana) a Pupi Avati, Enrico Vaime e Jacopo Fo, che vicino a Gubbio ha fondato la sua Libera università di Alcatraz. E ancora Carlo Ripa di Meana, Enrico Manca, Emanuele Macaluso.

Nei dintorni di Spoleto le case rurali sono merce rara e ci vogliono almeno 400mila euro per acquistarne una di dimensioni contenute, da sistemare. In città i prezzi sono alti e anche per questo il mercato è in leggero calo, come sottolinea Carmine Bagliani della Spoleto casa immobiliare: «Un appartamento d'epoca abitabile costa 2.500-3.000 euro al mq. Da ristrutturare, ma è difficile trovarne, 1.300-1.500 euro».

Ad Assisi il mq abitabile nel centro storico costa da 2.200 sino a 3.500 euro al mq, mentre in campagna, ma ai margini del territorio comunale, per un casale sono necessari dai 600 ai 3mila euro al mq, ampia forchetta che comprende strutture ristrutturate e non. «Quello di Assisi è un mercato di singolare stabilità — spiega Francesco Paparelli, proprietario della Urbis Immobiliare —. Al riparo dai picchi, è sempre in crescita». Per risparmiare, sempre in zona, si può cercare a Spello, cittadina altrettanto

antica. «Si scende del 30-35% per i casali — continua Paparelli — e del 20-30% per gli appartamenti del centro».

Gubbio è una tappa gastronomica nel nome del tartufo bianco. La città è medievale e le case possono offrire rarità come archi a sesto acuto o a tutto sesto, camini affrescati con foglia d'oro, giardini con palme. «I prezzi — dice Sabrina Damiani di Gea Case — variano dai 1.900 ai 2.600 euro al mq per il ristrutturato, escludendo abitazioni particolarmente prestigiose. Si trova anche da sistemare, a 1.500-1.700 euro. Costano meno le abitazioni che dopo i terremoti hanno subito interventi in cemento armato». Quanto ai casali, il prezzo varia dai 400 ai 700 euro al mq se da sistemare.

E se le case di campagna sono diventate una merce rara, una nuova tendenza apre uno spiraglio: il recupero dei borghi "incastellati". Bruno Biagiotti cita il caso di Greppolischeto (vicino a Città della Pieve), dove le sorelle Fendi e l'architetto Nicola De Menna hanno collaborato alla ristrutturazione di un borgo, all'interno del quale si trovano appartamenti da 50-60 mq o da 100-120 mq. L'esperimento ha ottenuto successo ed è in corso la realizzazione di una nuova versione, sempre nei dintorni, con prezzi da 5mila euro al mq.

Stim
p.zza
tel. 07
Spole
via Fla
Spole
tel. 07
Agen
Stopa
More
c.so M
Mont
tel. 07
Casa
piazza
Spole
tel. 07
www.
2M Ca
via An
tel. 07
www.
Immo
via Vit
Torgia
tel. 07
Gea C
Via Ca
tel. 07

IPRO
Ritrov
■ Per
del se
Mostr
tartuf
e del p
Valner
da nor
svolge
fine se
data e
intern
operat
Russia
partec
prosci
ricotte
stagio
tartuf
Appun
Norcia

Region
■ Collo
morfol
dell'U
"isolat
rispett
colleg
ferrov
proget
March
operat
gli sca
anche
del pat
storio