

Umbria, la modesta

di Fred Redwood

I compratori d'oltreoceano stanno scoprendo il fascino e le attrattive della cugina incontaminata della Toscana.

[didascalia: Tenuta delle Muse, nei pressi del borgo medievale di Panicale, in vendita per 8,5 milioni di € presso Tuscany Inside Out.]

Per anni, la principale meta dei compratori d'oltreoceano che giungevano in Italia alla ricerca della *dolce vita* è stata la Toscana. Oggi, tuttavia, vi sono segnali che ad esercitare un pari fascino sui compratori stranieri sia ormai anche la vicina Umbria, quella regione Italiana fra Roma e Firenze – l'unica non bagnata dal mare – il cui paesaggio è disegnato da dolci colline coperte di boschi. “L'Umbria è ancora incontaminata e meno visitata dal turismo rispetto alla Toscana”, dice Nick Ferrand di Abode, agenzia immobiliare con sede nella Valle del Niccone, ai confini fra Umbria e Toscana, “E, cosa di fondamentale importanza, in Umbria ci si può ancora imbattere nel classico rudere medievale in cima a una collina, ideale per la ristrutturazione, che in Toscana è ormai quasi introvabile.”

Benché negli ultimi anni, un po' come nel resto d'Italia, anche in Umbria il prezzo degli immobili abbia conosciuto una decisa flessione - un calo pari circa al 5% nell'ultimo anno e, complessivamente, a 10-20 punti percentuali rispetto al 2008, in base ai dati dell'agenzia immobiliare Knight Frank – la fascia più alta del mercato si sta invece rafforzando. La Knight Frank dichiara che di recente vi è stato un incremento nelle richieste di immobili di valore compreso fra i 5 ed i 15 milioni di €. Tenuta delle Muse, nei pressi del borgo medievale di Panicale, è un tipico esempio della tipologia di tenuta particolarmente apprezzata dai compratori più danarosi. Perfettamente restaurata, questa villa Settecentesca dagli interni affrescati, circondata da 74 ettari di terreno e completa di tanto di fattoria, cappella, vigneto ed oliveto, ospita attualmente un hotel ma potrebbe essere tranquillamente riconvertita in tenuta. La villa è in vendita per 8,5 milioni di € presso l'agenzia Tuscany Inside Out.

Molti fra i nuovi residenti preferiscono ristrutturare le proprie residenze. Per loro, la buona notizia è che nella verde Umbria tenere buoni i tecnici dell'ufficio urbanistico risulta in qualche modo più semplice che in Toscana, anche se, in ogni caso, vale sempre la pena muoversi con i piedi di piombo. “Tutto è fattibile in Umbria, ci vuole solo un po' più di tempo”, dice Ferrand, che offre anche consulenze sulla gestione di un progetto di ristrutturazione. “Se si propone di aggiungere 100 mq all'ingombro planimetrico di un edificio esistente, il progetto ha buone chance di essere approvato. Mettete in conto 2.000 € al metro quadro più un ulteriore 20% di fondo per gli imprevisti. Non fate il classico errore di aprire enormi finestre rivolte a sud che renderanno la vostra casa un vero forno durante i mesi estivi. Affidatevi ad un bravo architetto e siate consapevoli del fatto che non potrete semplicemente dare il bensevito alla ditta che si occupa della ristrutturazione se non siete soddisfatti del lavoro. La ditta onorerà il contratto fino in fondo e questo potrebbe costarvi una piccola fortuna.”

La posizione ha un'importanza strategica. La casa ideale si trova in campagna, ma a pochi chilometri dalla cittadina più vicina. Il classico panorama che, aprendosi sulla vallata, spazia fino a uno dei tanti borghi fortificati, è certo uno dei più ambiti. Il Conventaccio offre tutte queste caratteristiche. Recentemente ristrutturata dal proprietario Americano, questa villa Quattrocentesca con quattro camere da letto – le cui fondamenta nascondono addirittura resti risalenti ad epoca Romana – sorge al centro di un terreno di 12 ettari. Circondata da oliveti, la villa si trova a pochi passi dalla cittadina di Todi ed è in vendita al prezzo di 2,95 milioni di €.

La maggior parte dei nuovi residenti Umbri si cala in un modo o nell'altro nello stile di vita del posto – alcuni danno vita a piccole attività, molti affittano ai turisti parte delle proprie abitazioni. La qualità della vita è buona. Oltre alle ben note attrattive enogastronomiche, Perugia ospita tutti gli anni un festival jazz di prim'ordine che, quest'anno, vede la partecipazione di artisti del calibro di Chick Corea, Pat Metheny e Sonny Rollins. Impegnarsi nell'organizzazione delle festività locali è un modo eccellente di integrarsi con i

vicini. Barry Bower, 66 anni, ex pilota Britannico della BEA, dopo la pensione si è trasferito in Umbria con la moglie Beaulaugh e oggi è membro del consiglio del paese in cui vive. "Ci piace molto come qui si possano ancora trovare artigiani vecchio stile e si possa percepire un vero senso di comunità", dice Bower.

Nel 2006 Bower ha ultimato la ristrutturazione della propria residenza, il Casal Parro nei pressi di Rancolfo, tenuta completa di giardini all'Inglese, oliveto e bella veduta della Val Tiberina che si apre verso occidente. A completare il casale, una *guest house* con due camere che, in alta stagione, affitta a 2.340,00 € la settimana. La coppia, attualmente alla ricerca di una dimora di dimensioni più contenute sempre in Umbria, ha affidato la vendita dell'immobile alla Knight Frank che lo propone a 2,85 milioni di €.

[didascalia: la cittadina collinare di Orvieto, in Umbria.]

Nei paesi e nelle città della regione, il mercato immobiliare è ancora dominato dai compratori locali; tuttavia, attratto dagli immobili meno cari, anche qualche compratore straniero sta iniziando ad interessarsi all'offerta immobiliare del cuore verde d'Italia. Fra queste cittadine c'è Orvieto, adagiata sulla sommità piatta di una collina vulcanica. Il labirinto di cunicoli che ne attraversa il sottosuolo ne fa uno dei siti geograficamente più spettacolari d'Europa. Todi, affacciata sulla valle del Tevere, è centro del turismo verde ormai dall'inizio degli anni Novanta del secolo scorso quando uno studio condotto dall'Università del Kentucky la indicò come la "città più vivibile al mondo", ossia modello esemplare di sostenibilità. La città di Spoleto e il suo teatro Romano ospitano ogni anno un festival del teatro e delle arti. In questa città, l'agenzia immobiliare Casa Italia propone un appartamento di 204 mq affacciato sulla Piazza del Municipio al prezzo di 450.000€.

Raggiungere l'Umbria è diventato più agevole negli ultimi anni. Oggi, Ryanair offre voli per l'aeroporto di Perugia e si parla di altre compagnie aeree *low-cost* pronte a seguirne l'esempio. I compratori stranieri rischiano forse di intaccare il fascino ancora autentico della regione? "Opportuni controlli edilizi faranno sì che ciò non accada", dice Sonia Tardetti, che vive in Umbria da sempre. "I nuovi arrivati hanno portato con sé anche un'aria di prosperità di cui si sentiva davvero il bisogno. Oggi si possono trovare boutique che vendono Gucci e Prada, gli architetti d'interni di primo piano non sono più una rarità ed è possibile acquistare ceramiche squisite, L'Umbria, in ogni caso, conserva la propria autenticità. Qui, ti puoi ancora sentire parte di una comunità viva."

Guida agli acquisti

Pro

- Abbondanza di ruderi da ristrutturare
- Esenzione dall'imposta sulle plusvalenze dopo cinque anni di residenza in una casa in Umbria
- Borghi medievali intatti

Contro

- Istruzione superiore pubblica deficitaria
- Forte dipendenza dal trasporto privato
- Copertura Internet irregolare e talora più lenta nelle aree rurali

Cosa si può acquistare con ...

100.000 € Un appartamento o una casa di piccole dimensioni a Umbertide o in una delle cittadine meno "alla moda"

1 milione di € Una casa completamente restaurata con quattro/cinque camere da letto, giardino e piscina.

Contatti

www.knightfrank.com

www.savills.com

www.abode.it

www.tuscany-inside-out.com

www.casatravella.com

www.sothebysrealty.com