

## MERCATO &amp; TENDENZE | VACANZE E WEEKEND

## SICILIA

# È il momento di comprare tra Siracusa e Plemmirio

Fase di stallo in città mentre nell'area marina i «pezzi» pregiati in offerta sono molti

Antonio Schembri

Un filare di scogliere calcaree e spiagge, dietro le quali siti naturalistici e vaste zone archeologiche si mischiano a paesaggi urbani dalla tante anime: quella greco-ellenistica e quella barocca. Sono i connotati della provincia di Siracusa che, soprattutto lungo il tratto costiero affacciato sul mar Ionio, conta cinque riserve naturali. Tra queste l'area marina del Plemmirio, istituita nel 2005, uno spazio marino di 2.500 ettari che abbraccia la penisola della Maddalena, il cui lato occidentale fronteggia Ortigia, l'isola che racchiude l'ormai riqualificato centro storico della città di Archimede.

Per tutelare il territorio, e armonizzarne la fruibilità con l'area marina, l'assessorato all'Ambiente della Regione Siciliana ha avviato alcune settimane fa l'iter per istituire la

**I prezzi reali sono contenuti: 1.100-1.300 al mq nelle ville da ristrutturare e fino a 2.500 nel nuovo**

riserva terrestre di Capo Murro di Porco, la scogliera a strapiombo che Virgilio descriveva nell'«Eneide» come punto di confine tra terra e mare, collegata all'area marina. Secondo gli addetti del settore immobiliare di Siracusa, la perimetrazione della futura riserva, promossa sin dal 2003 dal Wwf di Siracusa, potrebbe influenzare non poco il mercato delle seconde case della fascia costiera.

Il settore in città per il momento vive intanto una fase di stand-by. A determinarla, oltre alla generale crisi economica, è la delicata situazione urbanistica del territorio.

Il piano regolatore del 2007, che prevede una massiccia espansione residenziale in altre zone urbane, individua qualche area edificabile anche nella penisola del Plemmirio. Estensioni comunque esigue, visto che ampia parte di quest'area è vincolata come Sic, cioè sito di interesse comunitario.

Una parte della penisola, però, è stata destinata allo sviluppo alberghiero. Si tratta di Punta Mola, nota come Pillirina, dove c'è il progetto di un mega resort da 58mila metri quadrati, uno degli otto previsti

lungo il litorale che va da Siracusa a Fontane Bianche, nei pressi di Casibile. L'operazione è promossa dalla catena Four Seasons ma viene osteggiata dalle associazioni ambientaliste e non solo. La ragione è l'impatto, potenzialmente pesante, che il progetto potrebbe avere sul raro patrimonio naturalistico della zona, caratterizzato da basse e frastagliate scogliere e dalla macchia mediterranea.

Nell'ultimo decennio, l'area del Plemmirio ha visto incrementare il suo appeal per le seconde case, diventando una delle zone più care nel mercato immobiliare di Siracusa. Negli ultimi 3 anni, però, il calo di compravendite e di prezzi, in questa come in tutte le altre zone di mare della provincia, è stato netto: «La flessione è stata del 30%», specifica Francesco Susino, contitolare dell'omonimo network di intermediazione immobiliare.

Al Plemmirio, il fattore che più incide sul prezzo è la posizione. «Per una villa affacciata sull'area marina protetta, con discesa al mare privata, e mille metri quadrati di terreno, le pretese dei proprietari possono toccare i 5mila euro al metro quadro - continua Susino -. Ma sono situazioni che raramente sfociano in un contratto».

Oggi invece, «le poche compravendite che si riescono a concludere in questa zona marina presentano prezzi reali tra i 1.100 e i 1.300 euro per ville da ristrutturare, oppure fino a 2mila-2.500 euro per quelle di recente costruzione o ristrutturazione», specifica Valerio Napoleone di Immobiliare Centro Casa.

Altre zone richieste sono Fanusa (adiacente al Plemmirio) e l'Arenella, entrambe con prezzi tra i 1.000 e i 2mila euro al metro. Il mercato langue invece a Fontane Bianche, località marinara molto richiesta negli anni 70 e 80 per la quantità di ville di ampie dimensioni a poca distanza dalla spiaggia: a causa della scomoda viabilità, il numero delle compravendite si è progressivamente sgonfiato, facendo arenare i valori di mercato sui livelli più bassi dell'intera costa siracusana, non superiori ai 1.700 euro al metro quadrato.

In tutta la riviera siracusana anche il settore delle locazioni ha subito un ridimensionamento, con un calo dei canoni di circa il 20% nell'ultimo biennio. A Ortigia il costo settimanale per un bilocale con quattro posti letto va da 600 euro in bassa stagione ai 1.200 a cavallo di ferragosto, mentre l'affitto di una villa al Plemmirio o all'Arenella si aggira tra i 600 e i 1.500 euro.



Il centro. Ortigia, il promontorio isola dove l'offerta è aumentata del 40% rispetto a tre anni fa

## Le valutazioni nella baia e sul promontorio

### LA MAPPA

In rosso le aree più interessate dalle variazioni dei prezzi immobiliari



### IL MERCATO

Prezzi medi in €/mq per le compravendite e canoni settimanali in bassa e alta stagione per un bilocale con 4 posti letto

	COMPRAVENDITE		LOCAZIONI	
	MIN	MAX	MIN	MAX
Arenella	1.000	1.800	500	1.100
Fanusa	1.000	2.000	600	1.200
Fontane Bianche	900	1.700	500	1.100
Lido di Noto	1.500	2.500	700	800
Marzamemi	1.500	2.800	350	1.500
Noto (centro storico)	1.100	2.200	600	800
Ortigia (Siracusa)	900	3.500	600	1.200
Plemmirio	1.100	2.200	600	1.500
Porto Palo di Capo Passero	1.000	1.800	300	800
Vendicari	1.400	2.200	850	950

FONTE: elab. Casa24 Plus su dati delle agenzie locali

## A Ortigia i cartelli «Vendesi» tappezzano quasi ogni vicolo

### EFFETTO BOLLA

Il calo degli stranieri tra le cause del crollo delle quotazioni

Cartelli di vendita quasi in ogni vicolo. È l'attuale situazione del mercato di Ortigia, luogo trainante del turismo a Siracusa, insieme alla zona archeologica attorno al Teatro Greco. L'offerta è aumentata del 40% rispetto a tre anni fa e un crescente numero di immobili passa da un'agenzia di mediazione all'altra, alla ricerca di uno sbocco di vendita. «Negli anni scorsi, le compravendite concluse da molti clienti del nord Italia e stranieri a prezzi incongrui rispetto alla qualità delle abitazioni ha alterato il settore delle compravendite al punto da rendere velleitario il tentativo di chi vuole rivendere per recuperare la cifra spesa durante la "bolla" immobiliare», dice Enrico Rolfo, titolare dell'Immobiliare Ortigia.

«Negli ultimi due anni la domanda si è abbassata di oltre il 20%, mentre i prezzi hanno perso circa

il 30%», specifica Maurizio Canto, del network Immobiliare Casa. La domanda a Ortigia è costituita per circa due terzi da stranieri, che però nelle trattative hanno imparato a muoversi in maniera più smaltizzata. Ciò che non è cambiato è l'orientamento della domanda verso appartamenti piccoli (da 50-60 metri quadrati) purché dotati di terrazzo. Molto ampie le variazioni dei prezzi: «Dai 700 euro per immobili da ristrutturare ubicati al pianterreno, a punte di 3.500 per i ristrutturati con una buona esposizione sul mare», dice Giovanni Criscione, dell'agenzia Esagono. Il grosso delle transazioni, precisa il gruppo Tecnocasa, si concentra sugli appartamenti ristrutturati tra i 1.200 e i 2.500 al metro.

Lo stesso andamento dei prezzi

## 30%

### PREZZI IN CADUTA

Gli operatori calcolano che nella zona di Ortigia i prezzi si siano ridotti del 30% negli ultimi due anni

riguarda il mercato di Noto, dove per un appartamento nel centro storico barocco si spende il 30% in meno rispetto a due anni fa. Secondo l'agenzia d'intermediazione Oikos, i valori vanno dai 1.000 ai 1.400 euro al mq per le abitazioni da restaurare, e superano i 2mila per i ristrutturati. Lungo il Lido di Noto, frazione a 5 km dal centro, «ville da 100-150 mq, che fino a 5-6 anni fa si compravano a 450mila euro, oggi viaggiano in media sui 250mila euro», dice Carmelo Crispino, dell'Immobiliare Ducezio.

Più a sud il mercato è ancora più lento nell'Oasi di Vendicari, dove l'oggetto più ricercato è il rudere da ricostruire entro i limiti originari di cubatura. I prezzi si collocano tra i 1.100 e i 1.300 euro al metro quadrato.

Nel borgo di Marzamemi, sede di una tonnara impiantata dagli arabi, l'offerta non include al momento le caratteristiche case dei pescatori a pochi metri dall'antico stabilimento, ma offre a poca distanza miniappartamenti e villette a schiera, anche di nuova costruzione, tra i 1.500 e i 2.800 euro. — A.Sche.