

La formula. Contratti di affitto turistico misti a periodi riservati alla proprietà

Dimore da mettere a reddito

Investire in una casa di vacanza, trarne un reddito immediato e usufruirne quando si vuole. Gli anglosassoni lo chiamano *buy to let*, un buon modo per garantirsi un guadagno senza troppi grattacapi. Nella Valdera sono in via di realizzazione alcuni progetti che vanno in questa direzione e che propongono immobili di pregio, completi di arredi e in location di prim'ordine, con la possibilità di far gestire l'eventuale affitto alle stesse società che si occupano della manutenzione ordinaria dei complessi.

A Lajatico in luglio è stato presentato il primo appartamento campione del progetto «Le Ville degli ulivi», parte integrante dell'iniziativa di Realitalia «Le case per il piacere di vivere» che coinvolge anche la cittadina di Chianini, con il progetto «Borgo in Chianini». Costruito secondo i criteri dell'*intelligent design*, che ottimizza spazi, vista, privacy e servizi, il complesso che sorgerà a Lajatico si compone di cinque appartamenti, frutto di un restauro conservativo di un edificio storico, e di tre vil-

le costruite ex novo, immersi in un uliveto di 1.600 metri quadri. I lavori saranno completati nel 2010, mentre i prezzi delle abitazioni oscilleranno tra 200mila e 800mila euro. Per «Borgo in Chianini» verranno invece costruite casette agresti indipendenti e di varie grandezze, con piscina comune. Nel frattempo è in via di costituzione la società che gestirà i servizi comuni e per chi vuole, appunto, anche gli affitti ai turisti. Con quale guadagno? «Una casa con due camere, pagata sui 300mila euro, si affitta per 1.000-1.200 euro a settimana in alta stagione - spiega Luca Catalano, a.d. di Realitalia - per 20 settimane all'anno. Considerando uno sconto del 30% nei periodi di media o bassa stagione, otterremo circa 20mila euro annui di incasso lordo». A Vicarello di Volterra, inoltre, Coopsette sta restaurando una fattoria del '400 per ricavare una cinquantina di appartamenti di varie dimensioni, arredati lussuosamente e dislocati in sei edifici: dal bilocale sino a tagli da 300 mq, con prezzi tra i 300mila e i due

milioni di euro. La struttura ha centro benessere, piscine, giardini e parco. Anche in questo caso la messa a reddito sarà possibile delegando gli affitti alla società di gestione dell'esclusivo condominio. Troppo presto per quantificare la rendita, ma grosso modo «un proprietario che utilizza la casa per otto settimane all'anno, delle quali quattro in alta - spiega Marcello Marconi, asset manager dell'operazione - potrà azzerare quasi totalmente le spese annue di gestione che ammontano a circa cento euro per mq». A Peccioli, infine, sono destinati all'affitto turistico i casali che Fondi rustici Peccioli - partecipata per il 55% dal Comune e per il 45% da Belvedere Spa, aperta all'azionariato popolare - sta restaurando con un mix di tradizione e domotica firmato da Giugiaro architettura, dopo l'acquisto di 900 ettari di terreno con una cinquantina di immobili che saranno in vendita tra qualche anno, una volta conclusi i lavori.

C. Mas.

© RIPRODUZIONE RISERVATA