

VareseNews

Le nuove rotte aeree possono danneggiare il mercato immobiliare di un comune come Golasecca?

Pubblicato: Sabato 3 Agosto 2024



«La **nuova sperimentazione delle rotte** ha fermato la ripresa del mercato immobiliare di Golasecca». A sostenerlo è il **comitato “Vivere Golasecca”** che argomenta questa affermazione citando i dati del sito immobiliare.it e dell’Agenzia delle Entrate: **890 euro al metro quadro contro una media provinciale di 1593 euro**. Un trend negativo che dura da circa un decennio, con un accenno di ripresa nel 2021, affossato sul nascere, secondo il comitato, dalla **sperimentazione delle rotte**, a causa delle quali le quotazioni immobiliari di Golasecca sarebbero scese del 2,5%, mentre quelle di Somma Lombardo segnerebbero un aumento del 2%. *(nella foto una veduta di Golasecca dal fiume Ticino)*

UNA QUESTIONE CONTROVERSA

La **svalutazione dei valori immobiliari di Golasecca** sarebbe dunque l’ennesimo effetto negativo della nuova ripartizione delle rotte di Malpensa. L’**Unione dei comitati dell’alta valle del Ticino**, di cui fanno parte anche quelli di Golasecca e Coarezza, sostiene che questo sia il risultato di una **volontà punitiva “per aver preservato il proprio territorio dallo sviluppo edilizio”**.

È evidente che in questa partita si scontrano interessi contrapposti, non solo economici, sui quali è stato chiamato a decidere un giudice terzo.

Sulla questione relativa alla perdita di valore degli immobili di Golasecca, abbiamo interpellato **due agenti immobiliari, professionisti di grande esperienza** che conoscono bene quella zona e più in generale il mercato della provincia di Varese.

IL CAMBIO DI MENTALITÀ DOPO LA PANDEMIA

Attualmente, secondo quanto riportato dal portale della **Camera di Commercio di Varese**, a Golasecca il prezzo al metro quadro di un immobile in buone condizioni abitative varia da un **minimo di 600 euro a un massimo di 900 euro**, mentre a **Somma Lombardo** varia dai **700 ai 1000 euro**.

«Nell'ultimo anno il mercato immobiliare post Covid ha subito delle variazioni – dice **Boris Preti** agente immobiliare e vicefiduciario **Fimaa Gallarate** -. Subito dopo la pandemia c'è stato un **grande fermento nell'attività di compravendita** e abbiamo lavorato tutti molto bene. Però non c'è stato un rialzo dei prezzi e nemmeno un ribasso, bensì un **cambio radicale di mentalità**, da parte dei proprietari degli immobili, su tre aspetti: **le location, le dimensioni e il confort della singola unità abitativa**. Se entriamo nel caso specifico di Golasecca, la location gioca un ruolo determinante. È evidente che la lontananza di determinati servizi, come i negozi di prossimità o la banca, per fare due esempi, incide sulla scelta di chi deve comprare casa perché per avere quei servizi è costretto a spostarsi a **Somma Lombardo, Sesto Calende o Vergiate**».

LA MANCANZA DI SERVIZI

Quindi una delle ragioni del deprezzamento degli immobili potrebbe essere la **manca di attrattività dell'area**, dove le attività di servizio, in particolare quelle commerciali, sono in dismissione. «Non so quanto sia stato impattante lo spostamento delle rotte – continua Boris Preti – Anche a Sesto Calende si sentono gli aerei, così come a Gallarate. Per non parlare di Somma Lombardo, dove il passaggio di un aereo spesso non ti consente di ascoltare una telefonata. Penso che i motivi del deprezzamento degli immobili siano altri. Quello di Golasecca è un mercato immobiliare medio-basso: è dal 1998 da quando ho aperto l'agenzia immobiliare che i valori sono più bassi di quelli di Vergiate, Somma Lombardo, Sesto Calende e Gallarate».

GOLASECCA NON È SOLA IN QUESTA SITUAZIONE

Non è però solo Golasecca a evidenziare un valore degli immobili ben al di sotto della media provinciale. «Golasecca è a due passi da Gallarate che, nonostante le stesse tematiche relative alle rotte degli aerei, non subisce quel deprezzamento – osserva **Luca Simioni** agente immobiliare e **presidente regionale Fiaip** -. Non sono solo le rotte e gli aerei a determinare questi prezzi, e Golasecca non è l'unica a trovarsi in questa situazione. Di esempi ce ne sono tanti, pensiamo a Gorla che è lì nel limbo tra Gallarate e Busto Arsizio e i prezzi sono simili a quelli di Golasecca».

I CASI GERMIGNAGA E BESOZZO

Secondo Simioni, **con più sei prossimo e collegato ai servizi di un grande centro e più risentirai positivamente di quella vicinanza**. «L'esempio è **Germignaga** – conclude l'agente immobiliare – dove un'unità abitativa in buono stato varia da un minimo di **950 a un massimo di 1550 euro** al metro quadro. È indubbio che il collegamento con Luino fa la differenza. Lo stesso discorso vale per **Besozzo** che risente della vicinanza del **Jrc di Ispra** e di una clientela che ha una capacità di spesa più alta. Una situazione che ritroviamo a **Saltrio, Clivio e Viggiù** e in genere nei paesi al confine con la Svizzera dove il mercato immobiliare è vivace per la presenza dei frontalieri il cui reddito è mediamente più alto. Detto questo non è mai un solo fattore a determinare il prezzo di un immobile. A fare la differenza nella scelta di chi compra è spesso la prossimità ai servizi principali».

Rotte di Malpensa: Golasecca e Coarezza “punite per aver preservato il proprio territorio dallo sviluppo edilizio”

Michele Mancino

michele.mancino@varesenews.it