



Tra Spa, Resort e attrezzature sportive il porto turistico diventa un villaggio vacanze

Milano, 1 settembre 2015 - Secondo l'analisi di Casa.it nel corso degli ultimi anni si sta affermando la tendenza a concepire i nuovi porti turistici come veri e propri villaggi, completi di residenze, strutture ricettive, Spa, club e attrezzature sportive. Così l'acquisto di un'abitazione con posto barca annesso diventa un investimento redditizio.

Se negli anni passati si era rilevata una tendenza delle imbarcazioni a migrare in ormeggi lontani dalle nostre coste, oggi grazie alle numerose strategie di marketing messe in atto e a un ripensamento delle strutture portuali turistiche si torna a guardare con interesse alle marina integrate e le località portuali guadagnano appeal. E' quanto emerge da un'indagine condotta dal Centro Studi di Casa.it sugli sviluppi e sulle strutture dei porti e delle marine in Italia.

Garantirsi un ormeggio e al contempo una proprietà immobiliare da mettere a reddito quando non utilizzata: è la nuova tendenza negli investimenti immobiliari nei porti turistici italiani. E per attirare nuovi acquirenti i porti turistici si sono rifatti il look ispirandosi a villaggi turistici e ampliando l'offerta con resort e hotel di elevato standing, Spa, spiagge con servizi, ristoranti, poli commerciali e aree fitness.

In Italia i "marina" attrezzati hanno iniziato a svilupparsi nell'arco dell'ultimo decennio e, nonostante la crisi negli ultimi anni si sia abbattuta con forza sul settore della nautica da diporto, oggi sono oltre una decina i porti turistici oggetto di nuova costruzione o di importanti interventi di riqualificazione, che andranno a incrementare l'offerta di ormeggi portandola a quasi 6.000 unità.

Nel 2013, quando la recessione era in pieno atto, in Italia sono stati inaugurati 5 nuovi porti turistici, caratterizzati da un'elevata qualità dei servizi e realizzati in un'ottica green nel pieno rispetto dell'ambiente.

Sempre più spesso, inoltre, l'idea imprenditoriale punta all'integrazione del marina con la città e la costa circostante, valorizzandone il patrimonio di eventi e tradizioni locali. Il porto turistico stimola, così, anche il mercato immobiliare residenziale delle aree urbane circostanti.

Sono state recentemente realizzate delle marine lontane da località note sia al mercato immobiliare sia ai diportisti. Un esempio indicativo è la Marina di Portisco, una località in provincia di Olbia-Tempio, che si trova in prossimità del golfo di Cugnana, a poche centinaia di metri linea-mare da Porto Rotondo. Benché non fosse una zona molto popolosa, negli ultimi anni Portisco si è fatta conoscere a livello nazionale grazie alla costruzione del moderno e attrezzato porto turistico che, con i suoi 589 posti barca ospita anche i mega-yacht che navigano sulla Costa Smeralda.

Inoltre, grazie alla posizione strategica, a metà strada tra Porto Rotondo e Porto Cervo, lo sviluppo di Portisco ha riguardato anche le abitazioni a uso turistico.

Nella Riviera Ligure di Levante oltre a Portofino, Santa Margherita e Rapallo, scendendo fino al Golfo di La Spezia vicino alle Cinque Terre, si trova Porto Lotti, una marina con 560 posti barca e servizi quali bar e ristoranti, negozi e persino una beauty farm. Gli appartamenti realizzati nelle immediate vicinanze raggiungono oggi i 2.500 euro al mq. Sempre sulla costa ligure, ma a Ponente, è da evidenziare la Marina di Loano, in provincia di Savona, una struttura da oltre 1.000 posti barca per imbarcazioni sino ai 77 metri.

L'area conta la presenza di ristoranti, yacht club, un circolo nautico e un polo commerciale. Qui le abitazioni raggiungono valori più elevati, toccando anche i 5.500 euro al metro quadro per gli attici con vista sulla marina.

Marina degli Aregai, a Santo Stefano al Mare (Sanremo), dispone di un beauty center, di spazi commerciali, di ristoranti e di una spiaggia privata. Vi si possono praticare sport nautici, tennis e golf. Gli appartamenti sono dotati di riscaldamento e aria condizionata, di un giardino o di un terrazzo vista mare. I prezzi di vendita qui vanno dai 4.500 ai 6.500 euro al mq.

Sulla costa Toscana, Marina di Scarlino, ubicata in località Il Puntone (Grosseto), attualmente è l'unica struttura integrata attiva. Si distingue dagli altri porti turistici presenti sulla costa soprattutto per la posizione strategica e l'elevato standing dell'intervento di qualificazione realizzato. I prezzi degli appartamenti in vendita sono compresi fra i 3.500 e i 4.000 euro al metro mq.

Affacciato sul Mar Ionio il Porto degli Argonauti, ubicato a Pisticci (Matera), si qualifica come un vero polo turistico all'interno del Parco Nazionale del Pollino. Ha un'estensione complessiva di 1.500.000 mq ed è dotato di strutture e servizi di alto livello, quali campi da tennis, piscine, una pineta, una spiaggia dedicata alle passeggiate a cavallo e una destinata al relax, collegata da una strada interna al resort. È presente una struttura ricettiva, l'Hotel degli Argonauti, corredato di spiaggia privata, centro benessere e una piscina/laguna di 6.000 mq. Nelle vicinanze sono dislocati i campi a 18 buche dei Golf Club Metaponto e di Riva dei Tessali. Il comparto residenziale è costituito da appartamenti, ville e soluzioni spaziose con giardini e approdi privati. In questa struttura la richiesta per un'unità immobiliare di 75 mq è pari a 280.000 euro, ma se dotata di spazi accessori, quali logge e/o terrazze, la richiesta può quasi raddoppiare, sfiorando i 6.500 euro al metro quadrato.

Sempre in Basilicata, all'interno della riserva naturalistica il Bosco di Policoro gestita dal WWF, è sorta la marina Marinagri, un porto turistico affacciato sul Mar Ionio con un villaggio costituito da una serie di isolotti e penisole, sulle quali sono presenti unità residenziali articolate in appartamenti, case a schiera, villette con o senza ormeggio e ville dotate di giardini e/o patio coperti.

Completano l'offerta ricettiva un resort con hotel, una Spa, spiagge e aree dedicate al fitness. Il comprensorio di Marinagri presenta al suo interno anche un'oasi ornitologica, un orto botanico, specchi d'acqua di mare dove si può praticare la pesca e spazi per l'equitazione, passeggiate in bici e a piedi. Gli appartamenti hanno prezzi a partire da 3.100 euro al mq e possono arrivare a un massimo di 4.200 euro al mq.

Porti turistici e marine integrate - i progetti italiani più significativi

- Porto di Pisa, Boccadarno - inaugurato il 30.06.2013, è ubicato a Marina di Pisa,

sulla riva sud della foce del fiume Arno. L'iniziativa si estende per oltre 200.000 mq su un'area industriale dismessa, all'interno del Parco Naturale di San Rossore, tra Pisa e Livorno. Si segnala il recupero dell'edificio denominato "Dogana Vecchia", una villa storica che fu anche residenza estiva di Gabriele D'Annunzio ed Eleonora Duse, attualmente destinato agli uffici del marina. Il porto turistico è liberamente percorribile a piedi e le passeggiate costruite sulle opere foranee sono state ideate in modo da prolungare il lungo mare di Marina di Pisa. La componente residenziale si affaccia direttamente sul porto. A differenza di altre marina integrate, essendo costruita su un terreno privato, le unità immobiliari non saranno oggetto di concessione ma vendute con titolo di piena proprietà. Prezzo richiesto variabile fra i 2.500 e i 3.700 euro al mq.

- Nuovo Porto di Cecina, la posizione centrale lo candida a diventare uno dei porti turistici più strategici della costa tirrenica. Il progetto è stato ideato, finanziato e portato avanti da una società composta da oltre 500 armatori, soci del Circolo Nautico di Cecina. L'iniziativa prevede 800 posti barca, un cantiere nautico di oltre 1.000 mq, circa 80 unità residenziali, oltre 40 esercizi commerciali, 1 struttura ricettiva da 90 camere, 1.600 posti auto e 400 box. Il progetto è all'avanguardia e mira a diventare un esempio di eco-sostenibilità per i porti turistici Europei. Grazie all'impiego di fonti rinnovabili e a una serie di soluzioni volte a limitare gli sprechi, sarà, infatti, il primo porto in grado di assicurare una totale autonomia energetica alle sue strutture. Il termine dei lavori è previsto per il 2015, ma alcuni posti barca sono ultimati e vengono affittati già dall'estate 2013. Asking price residenziale (€/Mq): 2.700 - 3.900.

- Marina del Gargano: inaugurato il 18 luglio 2013, è situato nel Golfo di Manfredonia, adiacente al centro storico della città e subito a sud del promontorio del Gargano. L'offerta complessiva è pari a circa 750 posti barca, da 8 a 60 metri; durata della concessione sino al 2056. Marina del Gargano è costruito nel rispetto dell'ambiente. Presenta un sistema di stoccaggio delle acque nere e di sentina, cisterne per il recupero di acque piovane, un impianto antincendio alimentato con acqua di mare, un sistema di ricambio delle acque del bacino portuale e molti altri innovativi accorgimenti atti a ridurre l'impatto del marina sull'ambiente circostante. La gestione del porto è stata affidata al gruppo MDL Marinas, che opera in 24 marine Europee, consentendo agli armatori di beneficiare degli stessi servizi presso tutte le strutture associate.

- Marina Sveva: il nuovo porto è collocato nel del golfo che va dalla città di Termoli alla città di Vasto, entrambe luoghi di interesse grazie alla loro antica storia. Marina Sveva è ideale anche per chi vuole visitare le Isole Tremiti o il Promontorio del Gargano, distanti poche miglia, e per gli amanti della montagna, i quali possono raggiungere in un'ora di macchina la Maiella. Rispetto agli altri nuovi porti turistici Marina Sveva non è stato ancora inaugurato, ma i posti barca e tutti i servizi sono già in funzione dalla scorsa estate. La cerimonia ufficiale si terrà nel 2014, terminati gli ultimi collaudi.

- Cala dei Sardi: il nuovo marina Cala dei Sardi, situato golfo di Cugnana, tra Portisco e Porto Rotondo. È un marina completamente galleggiante, offre 140 posti barca, costruito utilizzando la tecnologia Seaflex, la stessa utilizzata a Palm Island (Dubai) e a Miami. Questi pontili consentono uno smorzamento del moto ondoso e un confort ineguagliabili, inoltre sono ancorati utilizzando elastomeri che eliminano le catenarie e azzerano le correnti galvaniche, pur garantendo un'ottima sicurezza. L'obiettivo è offrire strutture di qualità e servizi a prezzi che riportino la Sardegna al livello di altri

posti di villeggiatura in Italia, decisamente più economici della Costa Smeralda.

- Infine in Sicilia, dalla stagione estiva 2011 è operativo il nuovo porto di Licata, Marina Cala del Sole, un porto turistico di ampie dimensioni. Marina di Cala del Sole offre oggi 324 posti barca da 4 a 70 metri, che a lavori ultimati saranno oltre 1500 previsti entro il 2015. La possibilità di accogliere imbarcazioni di grandi dimensioni consentirà al Marina di diventare un punto di riferimento nel Mediterraneo meridionale. Inoltre si segnala che a completamento di Marina di Cala del Sole, sono in fase di realizzazione i borghi residenziali “Federico II di Svevia” e “Ruggero il Normanno”, che riprendono in chiave moderna le caratteristiche stilistiche ed architettoniche del Barocco Siciliano e del contiguo centro storico di Licata. Le unità disponibili hanno tagli variabili da 60 a 200 mq.

Abitazioni in vendita a partire dai 2.500 euro al metro sino ai 3.000.

- Nel 2014 è stata inaugurata Cala Ponte Marina a Polignano a Mare (BA): Il nuovo Marina dispone di circa 320 posti barca da 5 a 25 metri. A completamento del Marina c'è una struttura alberghiera di 60 camere e di un Mall commerciale e servizi portuali. Cala Ponte Marina fa parte dell'esclusivo network dei porti Camper&Nicholsons Marinas. Cala Ponte Marina intende qualificarsi come un prestigioso e qualificato “Marina Resort” pensato su misura dei diportisti.

- Marina Sant'Elena, Venezia. La marina è in fase di profondo rinnovamento, si tratta di un approdo che offre circa 40mila mq di specchio d'acqua a ridosso dell'area dell'ex cantiere Celli. Nell'approdo sono posizionati pontili galleggianti per l'ormeggio di 300 imbarcazioni da 10 a 30 metri, mentre all'esterno, lungo il canale che porta alla Bocca del Lido, potranno essere ospitate 18 yacht da 40 a 100 metri. I prezzi di vendita delle residenze variano dai 4.100 ai 6.500 euro al metro quadro.