

Dal mondo

Messico. La Riviera Maya rilancia con un nuovo aeroporto intercontinentale che si aggiunge a quello di Cancun

Riflettori sui terreni di Tulum

La località sul mar dei Caraibi ha ora importanti aspettative di sviluppo

Evelina Marchesini

Il caldo, in maggio, è tale che ci si rifugia nel supermercato per un quarto d'ora di sollievo. Un altoparlante a volume assurdo annuncia ogni tre minuti offerte imperdibili e pagabili a rate, richiami praticamente ignorati dai maya e incomprensibili per la maggior parte dei turisti alti e arrossati. Gli "hueros" - così gli indios dello Yucatan chiamano i nordamericani - hanno accorciato la permanenza, si fermano quattro-cinque giorni, ma non hanno smesso di venire a fare le vacanze in questa parte del Messico. Ma Cancun a parte, la costa caraibica della penisola dello Yucatan, nello Stato del Quintana Roo, non è più prerogativa del turismo made in Usa. Sono infatti gli stessi messicani - prevalentemente da Mexico City, Monterrey e dal nord - ad alimentare sempre di più il business turistico e, nella zona di Tulum in particolare, sono gli europei a fare la parte del leone.

Sarà per l'amore con cui Federico Fellini si è portato nel cuore questa parte di mondo fino a scrivere la sceneggiatura di "Viaggio a Tulum" e rimpiangendo in vecchiaia questi luoghi; sarà per le scene indimenticabili di "Against all odds" (Due vite in gioco), tratto dal romanzo "Build my gallows high" di Geoffrey Homes e girato tra Cozumel e Tulum: fatto sta che il piccolo centro turistico dallo sviluppo urbano finora primordiale è una meta obbligata di chiunque approdi nella Riviera Maya. Ed è proprio Tulum a essere oggi sotto i riflettori, perché dopo anni di rimpalli, conferme e smentite, finalmente il presidente Felipe Calderón Inojosa ha annunciato ufficialmente che sarà proprio questa l'ubicazione del secondo aeroporto intercontinentale dello Yucatan. Così Cancun, hub internazionale ormai arrivato a quattro terminal e con un traffico aereo che in aprile ha raggiunto i 507 voli giornalieri di cui un centinaio di collegamenti diretti no-stop per varie città degli Stati Uniti, sarà destinato a servire la parte più a nord della penisola mentre su Tulum graviterà la gran parte del traffico con l'Europa. Il nuovo scalo sorgerà a circa 15 chilometri da Tulum, su un'area di 1.500 ettari, vicino alla statale Tulum-Cobá, e disporrà di una pista di 3.500 metri di lunghezza e 45 di larghezza. Secondo le previsioni degli esperti, lo scalo di Tulum raggiungerà i tre milioni di passeggeri l'anno, il che apporterà un incremento di 452 milioni di eu-

La mappa



WWW...

- realestatemaya.it
- residencelacocinella.com
- www.promexico.gob.mx
- www.tulum.com
- ilsoleditalia.com/Notizie/309401/turismo_aeroporto_tulum.html
- remaxintulum.com
- realtytulum.com
- tulumrealestate.wordpress.com
- aeropuerto-de-tulum

ro al giro d'affari locale e permetterà la creazione di 7 mila nuovi posti di lavoro. Tulum è poi recentemente diventato "municipio", acquisendo così una serie

di titolarità e supporti federali allo sviluppo destinati a renderla la nuova meta turistica della Riviera Maya. E proprio in seguito alla trasformazione in munici-

RIACQUISTO ASSICURATO

La società dell'italiano Claudio Crotta propone appezzamenti a partire da 31 mila dollari con garanzia di rivalutazione del 5% annuo

pio e allo sviluppo di un'area nuova che diventerà il "nuovo centro" di Tulum, si sta assistendo a una corsa all'acquisto di terreni edificabili.

In particolare, l'area si chiama Kukulcan ed è compresa tra la strada federale che collega Cancun a Tulum (e poi verso Chetumal) e la fascia retrostante la spiaggia. Non ha sbocco diretto al mare e al momento non ha collegamenti diretti con la spiaggia, se non percorrendo le vie già esistenti, che dalla strada federale portano alle zone degli hotelitos sulla spiaggia.

«Si tratta di un'occasione unica e mi ricorda quello che ho fatto quando sono arrivato per la prima volta a Playa del Carmen, nel 1996» dice Claudio Crotta, lecchese classe 1955. Crotta, imprenditore edile "da sempre" e che in Italia opera con la società Riabita aveva già provato a sbarcare in Brasile ma quando ha visto la Riviera Maya non ha più avuto dubbi. «Playa del Carmen era un "niente", ma stupendo. Mi hanno proposto un terreno, che non sono nemmeno entrato a vedere perché c'erano i serpenti, e l'ho pagato 70 dollari al mq. Ora di fianco al mio appezzamento, dove nel frattempo ho costruito un residence, il proprietario ha appena rifiutato un'offerta di 3.500 dollari al mq - spiega Crotta -. Sono convinto che ora accadrà su Tulum quello che io ho personalmente



Dall'alto. Vista dell'area di Tulum: a circa 15 chilometri sorgerà il nuovo scalo intercontinentale

vissuto a Playa. Per questo, ho acquistato, con la mia società Manantial Sa. de C.V., lotti a Kukulcan, che ora propongo alla clientela italiana» (www.realestatemaya.it).

La convinzione di una rapida rivalutazione è tale che Crotta e la sua società garantiscono un ritorno del 5% lordo annuo semplice a chi voglia eventualmente poi rivendere dopo tre anni (solo sui lotti fino a 400 mq). «Si tratta di un contratto privato che si firma davanti a un notaio federale, in cui la Manantial si impegna, appunto, a ricomprare il terreno fra tre anni con una maggiorazione del 15%». In realtà non è realistico attendersi un'escalation dei prezzi come quella sperimentata da Crotta a Playa del Carmen, anche se ci sono effettive aspettative di rivalutazione nel medio periodo. I lotti proposti sono di vario tipo e hanno un indice di edificabilità di 1,1 con un massimo di tre piani. Si va da 31 mila dollari per 322 mq a un miliardo di dollari per un'intera manzana di 4,5 ettari. «In pratica, con 400 metri quadri di terreno si può costruire una piccola palazzina di 440 mq, come ho fatto io anni fa a Playa del Carmen - dice Crotta -. Il mio consiglio è acquistare e tenere i terreni per due o tre anni, poi o costruire o rivendere con la plusvalenza». Le spese accessorie all'acquisto sono intorno al 6% e i costi di costruzione si aggirano sui 500-800 dollari al mq (a cui bisogna aggiungere anche tanta pazienza e flessibilità); la società di Crotta ha un team di professionisti tra cui un architetto italiano. Ma con oltre 10 mila connazionali italiani che si sono trasferiti nella Riviera Maya e vi risiedono, potete star certi di riuscire a trovare tutti gli architetti e interior designer italiani che volete.

QUI MADRID

L'ex mattatoio rinnovato rianima l'area di Arganzuela

Michele Calcaterra

MADRID. Dal nostro corrispondente

Il vecchio Matadero (mattatoio) di Madrid prospiciente le rive del Manzanares è diventato un punto di riferimento nella vita culturale della capitale e del distretto di Arganzuela nel quale è ubicato, certamente un tempo tra i più popolari della città. La ristrutturazione degli edifici del XX secolo (non ancora ultimata) decisi dalla municipalità è stata un tale successo che l'ex Matadero è considerato l'anello mancante della catena di musei che inizia con il Prado, si allarga con il Thyssen, prosegue con Caixaforum e finisce al Reina Sofia, a ridosso della bella stazione ferroviaria di Atocha, recentemente ingrandita dall'architetto Moneo per ospitare il nuovo terminal dell'Ave (treno ad alta velocità) Madrid-Valencia.

Il Matadero si trova nella parte sud di Madrid, nella sostanza in quel "gradino" sottostante il centro storico che scende verso il fiume dal famoso mercato del Rastro. Un'area un tempo degradata, proprio perché ospitava magazzini di ogni genere e attività commerciali e artigianali oggi scomparse. Non è un caso, del resto, che l'area sia oggi ancora popolare anche se molti edifici sono stati ristrutturati e vanno a ruba tra i giovani borghesi che non possono permettersi il lusso di vivere in zone più centrali (sebbene non distanti coi mezzi pubblici) come Salamanca e Chamber.

Quella del Matadero, che si sviluppa su una superficie di oltre 164 mila mq, è la storia di successo del recupero di edifici industriali (classici dell'architettura madrilena di quell'epoca) costruiti tra il 1910 e il 1925, in disuso da una ventina di anni. Il lavoro fatto è stato dunque in

profondità, preservando e valorizzando al meglio i diversi corpi, destinati a ospitare mostre di arte contemporanea, atelier artigianali e di architettura, manifestazioni varie e corsi di vario genere. La destinazione è prettamente sociale, ad uso dei cittadini e del quartiere.

In queste ultime settimane si sta ultimando il recupero dell'alveo del fiume Manzanares e delle sue banchine, nuovo spazio verde per lo svago dei madrileni (sono stati piantati oltre 3.500 alberi ed è

NELLA CAPITALE SPAGNOLA

Dal 20 al 23 maggio si terrà il salone immobiliare in un momento in cui il mercato, pur restando in crisi, segna timidi segnali di ripresa

stata costruita una pista ciclabile lunga 2,5 chilometri).

Per chi volesse fare un investimento in questa zona, sappia che il costo al metro quadro va da un minimo di 2.500 euro a un massimo di 5 mila. Il prezzo dipende dallo stato dell'immobile e dell'appartamento e dall'ubicazione. Fronte-fiume, in un piano alto, è molto ricercato e quindi caro rispetto alla media. Tutto questo, ovviamente, in un contesto del settore immobiliare che pur restando in crisi, sta nelle ultime settimane offrendo qualche segnale di timida ripresa, soprattutto nelle grandi città. Il nostro consiglio, se si intendesse investire nella capitale spagnola, è di farci un salto nelle prossime settimane. Dal 20 al 23 maggio si terrà infatti il Sima (Salon immobiliare de Madrid) che promette grandi occasioni e quindi affari.