

## LA LIGURIA IL TERRITORIO E STORIA

### TERRITORIO

La Liguria è ubicata nell'Italia nord-occidentale e confina a sud con il Mar Ligure, a nord con il Piemonte e l'Emilia Romagna, ad ovest con la Francia e ad est con la Toscana. Con i suoi 5.420 km<sup>2</sup> è una delle regioni più piccole d'Italia, dopo Valle d'Aosta e Molise, ma è una delle più densamente popolate in quanto ospita oltre 1.600.000 abitanti per una densità di 298 ab/km<sup>2</sup>.

Il territorio ligure è quasi del tutto montuoso e collinare: il 34,9% è costituito da zone collinari, il 65,1% da rilievi che superano i mille metri. La Liguria è infatti attraversata dall'Appennino Ligure e dalle Alpi Liguri. Tradizionalmente e convenzionalmente, le due catene montuose sono separate dalla Bocchetta di Altare o Colle di Cadibona (459 m). Non vi sono vere e proprie pianure, perché i monti degradano direttamente sul mare, ma soltanto delle modeste piane costiere, principalmente la foce del Magra (piana di Sarzana) e la piana di Albenga.

### STORIA

Gli antichi Liguri si sistemarono sul litorale mediterraneo dal Rodano all'Arno, ma successivamente le migrazioni celtiche, come pure le colonizzazioni di Fenici, Greci e cartaginesi, rimpiazzarono i Liguri a partire dal IV secolo a.C. La Liguria costiera è sottomessa ufficialmente dai romani soltanto durante il II secolo a.C., con varie sacche autonome che, date le caratteristiche del territorio, resisteranno al diretto controllo centrale ancora per qualche decennio. La parola Ligure / Liguria fu assegnata a questo popolo prima dai Greci, poi dai romani e ha il significato di luogo paludoso o acquitrino. Il periodo storico più importante per la regione è il basso medioevo, con apice dalla metà del XIII secolo alla metà del XIV secolo (è possibile individuare l'inizio di una lunga decadenza al 1340, inquadrandola in ambito internazionale, con gli avvenimenti anatolici e la crisi delle vie commerciali asiatiche per via della fine della pax Mongolica e altresì dell'arrivo dei Ming nel Catai). La storia ligure in età medioevale va ricercata al di fuori della terraferma, piuttosto marginale per una comprensione ed uno studio d'insieme. In sintesi, la storia medioevale dei Liguri va cercata fuori dalla Liguria. Essa si sviluppa, a partire dalla prima crociata, attorno alle attività - esplorative prima e commerciali poi - delle famiglie e degli alberghi per lo più genovesi, interessando comunque la vita degli individui di tutto il territorio regionale. La forza economica della Repubblica marinara si manifesta con un impero coloniale in senso fortemente e strettamente economico, con basi politiche fatte da una fitta rete di accordi politico-commerciali in tutto il mar Mediterraneo ed il mar Nero; dense sono le presenze mercantili liguri da Gibilterra sino all'Asia centrale, con testimonianze documentate in una miriade di porti e crocevia commerciali.

## GENOVA

Genova è un comune italiano di 581.662 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia e della regione Liguria.

È il sesto comune italiano per popolazione, terzo del Nord Italia, e fa parte del triangolo industriale Milano-Torino-Genova. La città genovese è una delle 15 città metropolitane italiane, il cui agglomerato urbano conta più di 800.000 abitanti ed è inoltre cuore dell'area metropolitana della Liguria centrale che ingloba un retroterra naturale nell'Oltregiogo ligure, per un totale di oltre 1.510.000 abitanti.

Affacciata sul Mar Ligure, la sua storia è legata alla marineria e al commercio. È nota, tra l'altro, per aver dato i natali a Cristoforo Colombo, a Giuseppe Mazzini e a Goffredo Mameli. Il suo porto è il più importante d'Italia. Per oltre otto secoli capitale dell'omonima repubblica Genova è stata citata con gli appellativi di La Superba, La Dominante dei mari e La Repubblica dei Magnifici. È stata sede dell'Expo '92, del controverso Summit del G8 del 2001 e nel 2004 è stata Capitale europea della cultura. Nel suo centro storico, numerosi palazzi, nel loro complesso denominati Palazzi dei Rolli, sono stati dichiarati Patrimonio mondiale dell'umanità dall'UNESCO. A Genova si trovano alcuni tra i più bei Palazzi d'Europa, autentici tesori, spesso ancora dimore private, da cercare e scoprire sia nel centro storico di Genova che lungo la Riviera. Nel Palazzo San Giorgio risiedeva il Banco San Giorgio, la più antica banca al mondo. La storia narra che Napoleone Bonaparte saccheggiò più volte questo istituto di credito per fondare, successivamente, la Banca di Francia.

Oggi, pur mantenendo viva la sua tradizione industriale, è un affermato centro turistico, culturale, Scientifico, musicale e universitario. Il capoluogo ligure è inoltre conosciuto anche nei campi della ricerca scientifica e della tecnologia con noti poli di eccellenza, in quelli dell'editoria, delle telecomunicazioni e dello sport.

## PORTOFINO

Portofino, nota località della riviera Ligure. Sorge in una riparata insenatura nell'ampio Golfo del Tigullio. Sembra un semplice borgo di pescatori, dalle colorate case strette, addossate le une alle altre, percorso da numerose stradine, che conducono alla rinomata piazzetta dai ciottoli levigati, ormai famosa in tutto il mondo ma qui, mondanità e natura si fondono; la Portofino rifugio dei VIP, crocevia di personaggi famosi, e la Portofino del Parco e dell'Area Naturale Protetta, con i suoi sentieri, la macchia mediterranea, i profondi fondali. Alla natura incontaminata si unisce un borgo marinaro molto particolare. Qui si può compiere un giro nel porticciolo per curiosare fra le lussuose imbarcazioni, si può scegliere una passeggiata fino al faro o fare un tour tra le signorili ville, nascoste tra gli olivi. In ogni caso, Portofino è un luogo magico ed incantevole, la cui visita rivela aspetti differenti ma sempre affascinanti, da scoprire ed ammirare in tutte le sue differenti sfumature. Dietro al Promontorio di Portofino, parco naturale, si apre la profonda baia di S.Fruttuoso con la famosa statua del Cristo degli Abissi, una statua di bronzo, ormai conosciuta dai subacquei di tutto il mondo, e che fu depositata nei fondali di S.Fruttuoso il 22 Agosto 1954.

## ALASSIO

Alassio e la sua spiaggia: poco meno di 4 km. di sabbia di quarzo finissimo che scende dolcemente in mare, con una pendenza impercettibile. Una spiaggia ed un mare benedetti da un clima tra i più miti di tutta la Riviera. Tutto questo forse ai primi abitanti di Alassio non interessava molto. O forse sì, visto che erano scesi dalle colline nell'Alto Medioevo per diventare pescatori nella baia tra Capo Santa Croce e Capo Mele. Il borgo divenne poi possesso dei monaci della Gallinara, indi del comune di Albenga. Col declinare delle fortune di Albenga, entrò nella sfera d'influenza genovese mantenendo l'indipendenza ed una notevole floridezza. Ne sono testimonianza i palazzi nobiliari, come il settecentesco Palazzo dei Marchesi Ferrero de Gubernatis Ventimiglia, in piazzetta Ferrero, che conserva sale riccamente decorate e la camera dove pernottò Napoleone.

Il carattere tipicamente ligure del centro storico di Alassio si intuisce in Via XX Settembre più nota come "il Budello": è il lungo carruggio parallelo al mare che corre stretto tra case cinque e seicentesche e moderni negozi dalle vetrine ricercate; un bell'edificio nobiliare della via è il Palazzo Scofferi, col suo Crocifisso cinquecentesco attribuito al Gianbologna. Perpendicolari al Budello, gli "esci", stretti vicoli che portano al mare.

Era un fiorente borgo di pescatori, Alassio, ma con la nascita del turismo internazionale d'élite è diventato uno dei più eleganti centri della Riviera, circondato dal verde e dai fiori dei suoi giardini e delle sue ville sparse sulla collina. Niente aerei né autostrade alla fine dell'Ottocento; allora i signori viaggiavano in carrozza, prima, poi la ferrovia avvicinò la Liguria alle capitali europee, e, grazie al treno si costruirono lussuosi alberghi e stabilimenti balneari. Era l'epoca del Liberty, e la stazione di Alassio è decorata e arredata secondo questo stile fiorito, colorato ed elegante. La passeggiata a mare segue la spiaggia con gli ombrelloni affacciati sul mare.

### Il Muretto di Alassio

Sin dagli anni trenta il Caffè Roma, all'angolo di Via Cavour, è uno dei simboli di Alassio turistica, frequentato da tutti gli artisti e le celebrità dello spettacolo e dell'arte che scendono in questa cittadina. Quasi cinquant'anni fa il suo proprietario, Mario Berrino, ebbe l'idea di collocare sul muro dei vicini giardini di piazza Libertà delle piastrelle in ceramica coi nomi dei personaggi famosi che frequentavano il suo locale. Ernest Hemingway fu uno dei primi, insieme al Quartetto Cetra, e le loro piastrelle vennero attaccate di notte per il timore di multe e proteste.

## OSSERVATORIO IMMOBILIARE IN LIGURIA

La regione Liguria ha una popolazione di 1.609.822 abitanti. E' suddivisa in 4 province: Genova, Imperia, La Spezia, Savona. Dal punto di vista immobiliare rappresenta circa il 5% di tutti gli annunci immobiliari presenti tra le regioni monitorate da mercato-immobiliare.info. Nella regione Liguria nel suo complesso sono presenti al momento 113.657 immobili in vendita e 25.251 in affitto, con un indice di circa 86 annunci per mille abitanti. Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 81.670 annunci in tutta la regione, seguita da case indipendenti (35.729 annunci). Per quanto riguarda gli affitti, la tipologia più scambiata è costituita invece da appartamenti con 18.808 annunci nel complesso della regione, seguita da negozi (4.071 annunci). Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nella provincia di Genova (38%, di cui 40.039 in vendita e 12.842 in affitto), mentre quella più attiva in termini relativi è la provincia di La Spezia (146 annunci per mille abitanti). La regione Liguria è la regione italiana con i prezzi degli appartamenti più alti: ben 3.450 €/m<sup>2</sup> in media, oltre il 191% in più rispetto ai prezzi medi nella regione Calabria. Il prezzo degli appartamenti non è per nulla uniforme tra le diverse città della regione e in molti casi le quotazioni medie nei diversi comuni sono inferiori a

€/m<sup>2</sup> o superiori a 4.250 €/m<sup>2</sup>.

Per quanto riguarda la distribuzione geografica delle quotazioni immobiliari tra le province, gli appartamenti più economici sono in vendita in provincia di La Spezia (2.950 €/m<sup>2</sup>), mentre raggiunge le quotazioni più elevate la provincia di Savona (4.300 €/m<sup>2</sup>). In particolare la provincia di Savona è in assoluto la più cara in Italia per il prezzo degli appartamenti.

Tabella riepilogativa prezzo mq

provincia	prezzo mq	affitto mq	% annunci	attività
Genova	€ 2.900	€ 8,6 mese	39%	61 ‰
Imperia	€ 3.600	€ 9,1 mese	15%	99 ‰
La Spezia	€ 2.850	€ 8,7 mese	23%	142 ‰
Savona	€ 4.100	€ 9,2 mese	21%	102 ‰

## DINAMICA DEI PREZZI IN LIGURIA.

### QUOTAZIONI IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA.

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita in Liguria mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono sostanzialmente invariati (-0,67%). La sostanziale stabilità dei prezzi riscontrata è abbastanza definita ed omogenea nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato in Liguria, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **villetta a schiera**: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 2% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **casali**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 4% negli ultimi 3 mesi.

Tabella quotazioni

tipologia	prezzo mq	affitto mq	var % 3 mesi
appartamento	€ 3.250	€ 8,7 mese	-2,67%
attico	€ 4.450	€ 9,8 mese	-0,59%
bifamiliare	€ 2.700	€ 7,5 mese	+2,31%
bivano	€ 3.900	€ 10,7 mese	-1,93%
casa indipendente	€ 3.200	€ 9,7 mese	-0,41%
casale	€ 2.000	€ 7,6 mese	-2,99%
mansarda	€ 3.350	€ 9,2 mese	+0,89%
monolocale	€ 3.850	€ 14,3 mese	-2,34%
quadrivano	€ 2.950	€ 7,7 mese	-1,53%
trivano	€ 3.600	€ 9 mese	-1,11%
villa	€ 3.700	€ 10,5 mese	-0,44%
villetta a schiera	€ 3.300	€ 9,4 mese	+0,25%