

SARDEGNA IL TERRITORIO E LA STORIA

IL TERRITORIO

La Sardegna è caratterizzata da una forma simile ad un rettangolo, con una superficie di 24.083 km' e uno sviluppo costiero complessivo di circa 2.400 km. La Sardegna fa parte del blocco sardo-corso, fermatosi durante il Paleozoico (da 542 a 251 milioni di anni fa) e ampiamente eroso e soggetto a spinte orogenetiche nelle ere successive: inizialmente parte della penisola iberica, l'isola si sarebbe portata nell'attuale posizione, ruotando in senso antiorario, circa cinque milioni di anni fa. La morfologia è prevalentemente montuosa, caratterizzata da massicci altopiani e gruppi collinari disposti in maniera irregolare.

Cartina Geografica della Sardegna

Chiusa a ovest dal Mar di Sardegna, a est dal Tirreno e separata dalla Corsica, a nord, dalle Bocche di Bonifacio, la Sardegna si caratterizza, per un aspetto per lo più collinare e montuoso. Il più importante fra i gruppi montuosi è quello del Gennargentu (nella parte centro-orientale dell'isola), che culmina nella vetta più alta della regione, la Punta Marmora (1834 m). Più a nord si innalza il massiccio del Sopramonte, mentre a sud-ovest si estendono i monti del Sulcis e dell'Iglesiente. Le colline occupano il 68% del territorio, hanno forme arrotondate e sono interrotte da altopiani di altezza modesta. L'unica vasta area pianeggiante è quella del Campidano, che si distende per circa 110 km tra il Golfo di Cagliari e quello di Oristano. Il vero e proprio patrimonio della Sardegna è però la sua splendida costa, bagnata da un mare impareggiabile. Le coste sono alte e rocciose a nord, a est e parzialmente a ovest (coste frastagliate soprattutto nei due estremi nord-orientale e sud-occidentale), mentre tratti di litorale sabbioso si trovano nel perimetro meridionale e in parte di quello occidentale.

Intorno all'anno mille la Sardegna è stata suddivisa in 4 "giudicati", stati autonomi governati da signori locali:

il Logudoro a nord-ovest,

la Gallura a nord-est,

l'Arborea a sud

e Cagliari a sud-est.

In queste porzioni di isola le popolazioni sarde avevano individuato il proprio ambiente culturale e di vita. Ciascun giudicato inoltre era stato ulteriormente suddiviso in "curatorie", sub-regioni passate da ripartizioni locali a simboli di appartenenza: Gallura, Barbagie, Campidani, Subs, Iglesiente e Ogliastra sono solo alcune di queste « piccole patrie ».

LA STORIA

La presenza umana in Sardegna è molto antica, risale all'età preistorica, dove fiorì una delle civiltà più importanti e originali del mediterraneo.

Resti monumentali permangono già dal neolitico (3000 – 1800 a.C.), sono le tombe chiamate "domus de janas" (case delle fate), dove le meglio conservate si trovano nella necropoli di Sant'Andrea Priu, presso Bonorva (nella zona nord occidentale).

Ma i monumenti più famosi sono i nuraghi, sono torri in pietra alte a forma di tronco di cono, raggiungevano anche altezze considerevoli e sono presenti in tutta l'isola.

Tra i nuraghi va ricordata quella di Santu Antine, nel comune di Torralba, la maggiore struttura megalitica della Sardegna (XIV a.C.).

Le prime testimonianze del periodo storico sono dei Fenici che fondarono colonie in Sardegna per sfruttare il mare poco profondo e insenature che permettono l'attracco e la difesa da eventuali nemici.

I fenici fondarono molte colonie del periodo arcaico sono Cagliari, Villasimius, Sulky, Bithia, Nora, Tharros, Othoca, Bosa,. A Bosa e Nora sono state trovate le iscrizioni fenicie più antiche.

Successivamente alle primitive costruzioni fenicie si sovrapposero le strutture Cartaginesi e poi quelle Romane (III a.C.), che divenne un fiorente centro di commercio, grazie alla sua posizione strategica. Il centro romano più importante è Cagliari, ma vengono fondate anche altre città, specie al nord come Turrus Libisonis (Porto Torres).

Con la caduta dell'impero romano, la Sardegna fu invasa prima dai Vandali (400), poi successivamente dai Bizantini con Giustiniano nel 534.

Nel periodo che va dal VIII al X secolo visse un periodo di paura e terrore con le scorrerie degli Arabi che saccheggiavano e depredavano le coste, la popolazione cominciò a spostarsi all'interno dell'isola.

Una nuova organizzazione amministrativa si ebbe con la creazione dei quattro "giudicati" autonomi di Cagliari, Arborea, Logudoro, e Gallura.

Nel XI secolo furono posti sotto il controllo di Pisa e Genova fino ai primi decenni del secolo.

Nel 1334 con la presa del castello di Cagliari da parte di Alfonso, nacque il regno di Sardegna.

La situazione peggiorò nelle campagne dove fu applicato il feudalesimo.

Gli abitanti conducevano una vita grama e dolorosa, sottoposti agli abusi dei signori locali e dei loro procuratori (podatari), dato che i titolari vivevano in territorio spagnolo.

I tributi erano numerosi e gravosi il più pesante era il Focatico o Feu, pagato collettivamente e ripartito dalla comunità tra le singole famiglie.

Dopo la guerra di successione spagnola la Sardegna passò allo stato sabaudo (1720), dopo circa un secolo iniziò la riforma albertina (1836-1839) avviare, con l'abolizione delle strutture feudali, un svecchiamento delle strutture statali.

Uno degli elementi più importanti è la fusione della borghesia sarda con quella piemontese, che portò lentamente ad abbandonare tutte quelle tradizioni Aragonesi e spagnole.

Dopo l'unità d'Italia (1860), ci fu la ripresa del brigantaggio e delle rivolte cittadine contro l'aumento dei prezzi, con il flusso ininterrotto di immigrazione per tutta la seconda metà del '900, fino ad arrivare al suo rilancio economico e turistico.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE SARDEGNA

La regione Sardegna ha una popolazione di 1.749.494 abitanti. E' suddivisa in 8 province: Cagliari, Carbonia-Iglesias, Medio Campidano, Nuoro, Ogliastra, Olbia-Tempio, Oristano, Sassari.

Dal punto di vista immobiliare rappresenta circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari presenti tra le regioni monitorate da mercato-immobiliare.info.

Nella regione Sardegna nel suo complesso sono presenti al momento 34.218 immobili in vendita e 9.768 in affitto, con un indice di circa 25 annunci per mille abitanti.

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 19.663 annunci in tutta la regione, seguita da case indipendenti (15.281 annunci). Per quanto riguarda gli affitti, la tipologia più scambiata è costituita invece da appartamenti con 5.970 annunci nel complesso della regione, seguita da case indipendenti (3.799 annunci).

Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nella provincia d' Olbia-Tempio (34%, di cui 11.447 in vendita e 3.850 in affitto), che è anche quella più attiva in termini relativi (93 annunci per mille abitanti).

La regione Sardegna ha un prezzo degli appartamenti di circa 2.250 €/m² (in media in tutta la regione), quindi circa il 34% in meno rispetto ai prezzi medi nella regione Liguria e circa il 92% in più rispetto ai prezzi medi nella regione Calabria.

Il prezzo medio degli appartamenti nei singoli comuni della regione è estremamente disomogeneo e nella maggioranza dei casi le quotazioni medie nei comuni sono molto lontane dai valori medi regionali, risultando inferiori a 1.700 €/m² o superiori a 2.800 €/m².

Per quanto riguarda la distribuzione geografica delle quotazioni immobiliari tra le province, gli appartamenti più economici sono in vendita in provincia di Medio Campidano (1.000 €/m²), mentre raggiunge le quotazioni più elevate la provincia d' Olbia-Tempio (2.900 €/m²).

TABELLA RIEPILOGATIVA PREZZO AL MQ

provincia	prezzo mq	affitto mq	popolazione	% annunci	attività
Cagliari	€ 2.150	€ 8,1 mese	628.624	30%	21 ‰
Carbonia-Iglesias	€ 1.550	€ 6,6 mese	130.856	4%	14 ‰
Medio Campidano	€ 1.000	€ 4,2 mese	103.436	1%	5 ‰
Nuoro	€ 1.850	€ 6,3 mese	161.684	3%	9 ‰
Ogliastra	€ 1.850	€ 6,3 mese	58.019	2%	16 ‰
Olbia-Tempio	€ 2.900	€ 10,3 mese	164.278	34%	93 ‰
Oristano	€ 1.500	€ 4,6 mese	167.941	3%	9 ‰
Sassari	€ 1.800	€ 6,7 mese	334.656	19%	26 ‰

DINAMICA DEI PREZZI IN SARDEGNA

QUOTAZIONI IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita in Sardegna mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono sostanzialmente invariati (+0,14%). La sostanziale stabilità dei prezzi riscontrata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato in Sardegna, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da casali: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 4% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da mansarde: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 2% negli ultimi 3 mesi.

TABELLA QUOTAZIONI

tipologia	prezzo mq	affitto mq	var % 3 mesi
appartamento	€ 2.250	€ 8,2 mese	-0,89%
attico	€ 2.550	€ 8,2 mese	+0,22%
bifamiliare	€ 2.350	€ 6,9 mese	+2,45%
bivano	€ 2.350	€ 8,9 mese	-1,72%
caposchiera	€ 2.550	€ 7,7 mese	-2,00%
casa indipendente	€ 2.550	€ 8,2 mese	+1,43%
casale	€ 1.500	€ 6,2 mese	+4,17%
locale commerciale	€ 1.800	€ 12,4 mese	+2,19%
mansarda	€ 1.900	€ 7,4 mese	-2,63%
monolocale	€ 2.250	€ 9,7 mese	-2,11%
pentavano	€ 1.900	€ 7 mese	+0,63%
quadrivano	€ 2.050	€ 7,9 mese	-2,28%
trivano	€ 2.300	€ 7,9 mese	+0,82%
ufficio	€ 2.000	€ 8,8 mese	-1,17%
villa	€ 3.050	€ 9,1 mese	+2,61%
villetta a schiera	€ 2.500	€ 7,4 mese	-1,49%

COSTA SMERALDA E PORTOCERVO: NOTE

COSTA SMERALDA – LA STORIA

Tra le località turistiche più note in Sardegna e nel mondo, spicca senza dubbio la Costa Smeralda, così chiamata per il suo mare color smeraldo.

L'idea di far nascere la Costa Smeralda cominciò a prendere forma verso la fine degli anni Cinquanta e l'inizio degli anni Sessanta, quando un gruppo di industriali e di finanziari internazionali decise di acquistare numerosi terreni sul mare nel comune di Arzachena e di Olbia nel nord della Gallura.

Questi territori, bellissimi in un mare puro e incontaminato, attirarono l'attenzione del principe KARIM AGA KHAN IV, ventiduenne, studente all'università americana.

Il principe ed i suoi amici, acquistarono, in brevissimo tempo, oltre tremila ettari adiacenti il mare gallurese. Su questi territori sorsero ben presto degli alberghi, i primi in assoluto entrarono in funzione già nel 1963 e nel 1964, dando vita ad una espansione urbanistica che non si sarebbe arrestata e ad uno sviluppo economico dell'intero nord Sardegna (Gallura).

Nella costruzione della Costa Smeralda si cercò il più possibile di tutelare il paesaggio, considerato il bene più prezioso da proteggere. Furono create delle regole ben precise da rispettare affinché questo ambiente rimanesse "perfetto" e libero da ogni capriccio dettato dalle esigenze prettamente mondane e passeggere.

Possiamo ricordare alcune di queste particolari norme per comprendere meglio il fenomeno

COSTA SMERALDA:

- tutte le condotte, elettriche, telefoniche devono essere sotterranee;
- in tutto il territorio della Costa Smeralda sono proibiti cartelloni pubblicitari di qualsiasi tipo;
- sono assolutamente proibiti i campeggi e specificatamente la sistemazione di tende, roulottes e simili.

Inoltre, sempre per proteggere e per tutelare il territorio e l'ambiente naturale, fu proibito piantare molti tipi di piante, fra cui l'eucalipto, le palme di alto fusto, il pino di qualsiasi varietà, il pioppo euroamericano ed il salice piangente, per evitare l'introduzione di piante che ricordassero paesaggi utopistici e paradisiaci e che non fossero in linea con l'ambiente originario della costa gallurese.

La capitale della Costa Smeralda è PORTO CERVO, cuore pulsante di questo splendido luogo, da molti chiamata la città invisibile, architettonicamente parlando fatta prevalentemente di archi e di pietre, usati come ornamento, che si sostengono a vicenda.

I suoi simboli sono tre alberghi che da sempre rappresentano la Costa Smeralda: l'hotel Cervo, l'hotel Pitritza e l'hotel Cala di Volpe, sedi esclusive per un turismo di elite.

PORTO CERVO – LA STORIA

Rinomato luogo di villeggiatura è edificato attorno al profondo porto naturale, la cui forma ricorda quella di un cervo e domina i promontori sul mare, la curva del porto e le ville sparse, immerse nel verde. Il centro è costruito su di un piano rialzato rispetto al porto, con la sua famosissima piazzetta, i negozi, le boutique, mentre tutt'attorno i ristoranti, gli alberghi, i locali notturni e le ville si arrampicano fin sulle colline circostanti.

Il Porto Vecchio risale agli anni sessanta, quando il principe Karim Aga Khan IV, affascinato dalla bellezza di questo tratto di costa, decise di comprare le poverissime e incoltivabili terre di quest'angolo di Gallura e assieme allo scenografo svizzero-francese Jacques Couelle, poi affiancato dall'architetto Luigi Vietti e in seguito, ma solo in parte, dall'architetto Michele Busiri Vici, di dare vita al paradiso del turismo internazionale d'élite che conosciamo oggi. Nel 1967 fu fondato lo Yacht Club Costa Smeralda. Negli anni ottanta iniziarono i lavori per la costruzione del nuovo porto, assai più capiente ed attrezzato.

Al momento della sua progettazione, il principe ed i suoi collaboratori pensarono di poter creare un'architettura che mantenesse il più possibile la continuità con quella tipica gallurese, dall'aspetto povero e rudimentale ma discretamente inserita nell'ambiente circostante e questa fu la chiave del successo. Questo tipo di architettura si diffuse in tutta la costa nord-orientale ed è tutt'oggi attuale e imitata.

Il porto nuovo di Porto Cervo è uno dei meglio attrezzati del Mediterraneo, ha una capienza di 700 posti e camminando sulle banchine si possono ammirare le più belle barche, i panfili e gli yacht di proprietà di ricchi personaggi famosi. Al centro di Porto Cervo la passeggiata, la piazzetta delle Chiacchiere e il Sottopiazza è un insieme di strette viuzze, finestre e balconcini multicolori costruiti nel tipico stile della Costa Smeralda. La periferia ospita invece i locali notturni più alla moda e i ristoranti più prestigiosi, il vero centro della vita notturna della costa.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE IN ZONA PORTO CERVO AD ARZACHENA

Porto Cervo è una zona della città di Arzachena, distante circa 13900 metri dal centro.

E' una zona molto attiva dal punto di vista immobiliare e rappresenta circa il 38% di tutte le transazioni immobiliari di Arzachena.

Il prezzo medio degli appartamenti in zona Porto Cervo è di circa 7.300 €/m², molto superiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 5.300 €/m².

Il numero di annunci sui quali si basa la stima del prezzo nella zona è relativamente piccolo (circa 102), limitando l'affidabilità delle quotazioni proposte.

La quotazione dei singoli appartamenti in zona Porto Cervo ad Arzachena è molto diversificata: nella maggioranza dei casi è comunque compreso tra 5.400 €/m² e 9.200 €/m²

QUOTAZIONI IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA IN ZONA PORTOCERVO AD ARZACHENA

tipologia	prezzo mq	affitto mq
appartamento	€ 7.300	€ 30,6 mese
casa indipendente	€ 7.850	€ 22,5 mese
villa	€ 8.300	€ 26,1 mese