

NEI BORGHI DA SALVARE

Quando conviene davvero prendere la casa a un euro

Trend Le case regalate possono essere un'occasione. Ma solo a certe condizioni

SCOMMessa DA UN EURO

di Rossella Savojardo

Le case a un euro sono un'occasione o un tentativo mancato di rigenerazione urbana? Se l'idea di Varese di offrire 6.000 euro a chi si trasferisce in città è volta a rivitalizzare e ripopolare il territorio arricchendolo di nuovo capitale umano, l'iniziativa delle case a 1 euro in Italia ha un obiettivo praticamente uguale ma forse ancora non ben pianificato. Negli ultimi anni il progetto delle case a 1 euro ha fatto il giro del mondo, alimentando un immaginario globale fatto di borghi romantici, ritorni alle origini e nuove vite da costruire. Un'idea romantica, cinematografica, apparentemente semplice che ha perfino ispirato il film *La Dolce Villa*. Foto suggestive e promesse di rinascita dei comuni spopolati dell'Italia, soprattutto dell'entroterra, che hanno conquistato l'interesse internazionale ma nei fatti non si sono ancora concretizzate in iniziative ben strutturate. I comuni che hanno attivato iniziative del genere sono pochi. Dal 2009 a oggi, 77 comuni italiani hanno rilanciato l'iniziativa, distribuiti in 14 regioni, con una prevalenza nel Mezzogiorno: 30 in Sicilia, sette in Calabria, sei in Sardegna (*si veda il grafico in pagina*). Si tratta per lo più di singoli annunci, non inseriti in progetti di rigenerazione più ampia, situati in piccoli centri con meno di 3.000 abitanti, spesso privi di presidi tecnici, progettuali o in alcuni casi con forme di abusivismo edilizio, rendendo ancora più complesso ogni tentativo di valorizzazione. La

realità, per chi conosce davvero il mercato immobiliare italiano, è infatti molto più complessa. Dietro quell'euro si nasconde di certo un edificio in stato di abbandono, un contesto urbano degradato, un territorio privo di servizi e infrastrutture adeguate. L'Italia offre un patrimonio diffuso, ma la mancanza di infrastrutture, trasporti, servizi e strumenti tecnici adeguati lanciano l'avvertitore, soprattutto se straniero, spaesato e in difficoltà. E ciò che sembra un affare rischia di trasformarsi in un percorso accidentato e oneroso. «Abbiamo registrato un crescente interesse verso borghi nell'entroterra del Piemonte, Lazio, Marche, Abruzzo, Calabria e Sicilia», spiega Alessandra Puglisi, che insieme a Angelo Rago è fondatrice di Re Ad, società che agisce come advisor tecnico e strategico per fornire servizi e guidare investitori in un processo strutturato volto alla rigenerazione, una sorta di e-commerce dedicato all'acquisto di servizi tecnici immobiliari, per chi acquista un immobile in Italia partendo dall'estero. «Qui, l'investimento non è solo patrimoniale, ma culturale, gli acquirenti vogliono rigenerare edifici dimenticati e contribuire al recupero di aree di cui erano originari magari vecchi parenti. L'interesse quindi c'è, ma gli ostacoli non sono pochi», aggiunge Puglisi.

Le richieste arrivano soprattutto dall'estero. L'analisi di oltre 200 incarichi seguiti da Re Ad negli ultimi due anni conferma infatti l'interesse crescente dei mercati interna-

zionali più solidi e una platea globale ad alta capacità d'investimento: il 50% dagli Stati Uniti, seguiti da Regno Unito (20%), Canada (7%), Germania (6%), Australia (4%), Singapore (3%), Svizzera (2%). A livello generale nel 2024 oltre 8.100 famiglie straniere hanno acquistato un immobile in Italia, con una spesa media di 617.284 euro e un investimento complessivo che supera i 5 miliardi secondo i dati di Scegni Immobiliari. Non solo un fenomeno culturale ma una potenziale leva economica strategica per il paese. «Sono attratti da un'Italia autentica, dal potenziale ancora inespresso e una visione di lungo periodo», continua Puglisi, sottolineando che in questo caso, «la ristrutturazione non è vissuta come un ostacolo, ma come parte integrante dell'operazione. Un gesto consapevole, spesso quasi filantropico, che unisce valore immobiliare e valore simbolico, attivando ricadute economiche concrete sul tessuto locale». Oltre alla provenienza estera, il profilo dell'investitore tipo in questo caso si caratterizza per una solida disponibilità economica e dalla volontà di acquistare una seconda o terza proprietà. Motivo per cui gli impegni e i vincoli a cui spesso sono legati gli acquisti delle case a 1 euro (la ristrutturazione per intero dell'immobile entro determinati limiti di tempo prefissati, la stipula di polizze di fideiussorie a garanzie della concreta realizzazione dei lavori) non rappresentano delle barriere all'ingresso. Anche le risorse pubbliche a sostegno di questi progetti non sembrano mancare. Il Fondo

per lo Sviluppo e la Coesione (Fsc), principale leva nazionale per l'attuazione delle politiche territoriali, ha disposto per il ciclo 2021-2027 di 77,9 miliardi, destinati a dodici aree strategiche tra cui riqualificazione urbana, infrastrutture e servizi essenziali. A queste si somma oltre 1 miliardo che arriva dal Pnrr destinati al rilancio dei borghi sotto i 5.000 abitanti.

Queste iniziative devono essere accompagnate da una visione sistematica, regole chiare e strumenti tecnici in grado di guidare ogni fase del processo», aggiunge la fondatrice di Re Ad, spiegando che le case a 1 euro non sono, e non sono mai state, la soluzione strutturale allo spopolamento e al degrado edilizio. Ma possono rappresentare un attivatore efficace, se inserite in un piano di rigenerazione coerente, sostenuta da un'analisi tecnica approfondita del patrimonio edilizio esistente, una strategia di sviluppo che includa infrastrutture, welfare e capitale umano, un sistema di supporto indipendente per orientare gli investitori. «Senza questi ingredienti, l'euro resta solo un simbolo. A volte anche pericoloso, se alimenta aspettative irrealistiche o operazioni speculative», prosegue.

Alcuni comuni e regioni hanno già iniziato a muoversi verso questa direzione, integrando una visione organica e di lungo periodo per creare infrastrutture adeguate e servizi essenziali. La Campania, ad esempio, ha attivato il programma *Borgi Salute e Benessere*, che coinvolge 48 reti territoriali e oltre 300 comuni,

MILANO FINANZA

promuovendo modelli sostenibili e integrati. Le Marche hanno destinato 110 milioni al rilancio dei borghi interni. La Toscana ha creato un quadro normativo organico per valorizzare la *Toscana diffusa*, stanziando 2,3 milioni per locazioni, acquisti e sostegno economico nei territori montani. In Sicilia salgono a 11 le aree interne riconosciute, tre delle quali finanziate nell'ambito della Strategia Nazionale per le Aree Interne con 397 milioni per progetti dedicati a energia, infrastrutture, cultura e servizi territoriali. «Quattro modelli diversi che dimostrano però come la rigenerazione territoriale dei borghi è tornata al centro dell'agenda pubblica. Ed è qui che si possono inserire le iniziative delle case a 1 euro», evidenzia l'esperta. (riproduzione riservata)

