il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ



Case a 1 euro: un affare per pochi

Case a 1 euro: un affare per pochi

Prima parte dell'inchiesta su un'iniziativa che potrebbe risollevare molti borghi italiani. Ma che spesso si arena

Qualcuno avrà pensato a un pesce d'aprile. L'asta con cui a **Sambuca di Sicilia** (Agrigento), «Borgo dei Borghi 2016», ci si può aggiudicare una casa a partire da una base di 1 euro alla fine non la si è fatta. E, invece, non si tratta di uno scherzo, la gara è stata solo rinviata al 19 aprile. Stiamo parlando dell'ultima variante di un progetto, quello delle «case a 1 euro», che, lanciato nel 2008 da **Vittorio Sgarbi** a **Salemi**, sempre in Sicilia, è stato poi rispolverato da altri comuni italiani a seguito del successo registrato a **Gangi**, dove è stata trovata la chiave procedurale per realizzare la «Grande utopia» fallita a Salemi.

Come funziona il progetto...

È stato adottato da alcuni comuni italiani che hanno assistito nel corso degli anni allo spopolamento dei propri borghi, con conseguente abbandono d'immobili in

condizioni di degrado strutturale, statico e igienico-sanitario che necessitano, quindi, di grandi ristrutturazioni, e che altrimenti l'ente pubblico non potrebbe recuperare. L'obiettivo è il ripopolamento e la riqualificazione dei luoghi in cui sono ubicati gli edifici «regalati», valorizzando il patrimonio immobiliare esistente e favorendo nuovi insediamenti abitativi, attività turistico-ricettive, negozi o botteghe artigianali.
Nell'elenco dei comuni, da Nord a Sud, elaborato dal sito casea1euro, visitato da 228 Paesi del mondo, ci sono **Borgomezzavalle** (Verbano Cusio Ossola), **Montieri** (Grosseto), **Fabbriche di Vergemoli** (Lucca), **Cantiano** (Pesaro Urbino; nella **foto di copertina**), **Patrica** (Frosinone), **Lecce nei Marsi** (L'Aquila), **Zungoli** (Avellino), **Ollolai** (Nuoro), **Nulvi** (Sassari), **Mussomeli** (Caltanissetta) e **Regalbuto** (Enna); oltre appunto a **Salemi** (Trapani) e **Gangi** (Palermo). La lista, in realtà, annovera altri casi in cui, in genere, dopo l'entusiasmo iniziale e passaggio-spot sui media, il progetto è finito su un binario morto; o, come nel caso di **San Piero Patti** (Messina) avviato la scorsa estate, si è ancora alle primissime battute del censimento delle abitazioni fatiscenti.
Da questa carrellata è possibile individuare essenzialmente **due tipologie di vendita** degli immobili: quella in cui vengono ceduti in donazione ai comuni, che tramite procedura pubblica li vendono poi alla cifra simbolica di 1 euro (quello che identifichiamo come **«modello Salemi»**); e quella in cui i comuni non hanno alcun titolo per intromettersi nelle trattative di tipo privatistico tra venditore ed acquirente, si fanno solo da intermediari tra di essi, garantendo il rispetto delle clausole previste a tutela degli interessi coinvolti, fornendo alle parti chiarimenti e supporto attraverso i propri uffici amministrativi e urbanistici, per gli aspetti tecnici, raccogliendo e selezionando le manifestazioni di interesse (**«modello Gangi»**).
Come si procede in concreto? Il proprietario, in genere non residente, dell'immobile di cui si vuole liberare perché non disposto ad affrontare le necessarie spese per la messa in sicurezza e ristrutturazione o che vuole disfarsene per non pagare tasse e balzelli, manifesta adesione all'iniziativa dichiarando disponibilità a cederlo al prezzo simbolico di 1 euro, dandone comunicazione scritta al Comune tramite l'apposita modulistica. L'acquirente (privato cittadino italiano o straniero, impresa, associazione), a sua volta, dichiara interesse ad acquisire e ristrutturare l'immobile messo a disposizione a 1 euro, ugualmente dandone comunicazione al Comune. A fronte del regalo, quest'ultimo è tenuto a una serie di obblighi: stipulare atto pubblico di acquisto dell'immobile entro un termine che varia da caso a caso, in genere di due mesi dall'approvazione della graduatoria di assegnazione; sostenere tutte le spese per la

redazione dell'atto di cessione (notarili, registrazione, voltura, accatastamenti, ecc.); predisporre e depositare presso l'Ufficio tecnico del Comune il progetto di ristrutturazione e recupero dell'immobile acquisendo tutti i pareri necessari (Soprintendenza, ecc.), in genere entro un anno dalla data di acquisto; iniziare i lavori entro due mesi, in qualche caso entro dodici, dalla data di rilascio della concessione edilizia e a concluderli entro tre anni. Infine, a garanzia della concreta realizzazione dei lavori, il Comune chiede di stipulare una polizza fidejussoria, in genere di 5.000 euro, della durata di cinque anni, cha a scadenza viene poi rimborsata o in caso d'inadempimento incamerata dal Comune.

… che non sempre funziona

Per esempio, **quando a vendere è direttamente il Comune**. Le amministrazioni si sono accorte che rilevare e rivendere gli immobili abbandonati era troppo complicato, a causa di ostacoli insormontabili, quali i frazionamenti catastali o la distribuzione ai quattro angoli del mondo dei proprietari. È il caso di **Carrega Ligure** (Alessandria), passata in pochi anni da tremila a un centinaio di abitanti a causa della posizione isolata. L'iniziativa, partita nel 2010 per lottare contro l'abbandono totale del paese, ha registrato da subito una battuta d'arresto. Ma la collocazione delle case a un euro non funziona anche **quando insorgono problemi con l'Agenzia delle Entrate**. Il valore catastale dell'immobile potrebbe non corrispondere al reale stato diroccato. Come nel caso di **Lecce nei Marsi**, finito pure in tv su «Le Iene», dove l'Agenzia si è valsa per le imposte di un valore catastale decisamente elevato. L'iniziativa era partita nel 2015 con una delibera del Consiglio comunale, con cui si è accettata la donazione e acquisito al patrimonio comunale d'immobili nel centro storico, con l'intento di privilegiare le giovani coppie. Nel caso di Gangi, invece, l'acquirente è al riparo da questo tipo di «sorprese», perché è l'Ufficio tecnico del Comune che svolge le perizie su richiesta. Capita poi che, **se spunta qualche nuovo erede**, come a Ollolai, si è costretti a sospendere l'assegnazione e il riconoscimento della proprietà per usucapione.

LEGGI LA SECONDA PARTE DELL'INCHIESTA

il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ

Autore

Silvia Mazza

Storica dell'arte e giornalista, scrive su "Il Giornale dell'Arte", "Il Giornale dell'Architettura" e "The Art Newspaper". Le sue inchieste sono state citate dal "Corriere della Sera" e dal compianto Folco Quilici nel suo ultimo libro Tutt'attorno la Sicilia: Un'avventura di mare (Utet, Torino 2017). Dal 2019 collabora col MART di Rovereto e dallo stesso anno ha iniziato a scrivere per il quotidiano "La Sicilia". Dal 2006 al 2012 è stata corrispondente per il quotidiano "America Oggi" (New Jersey), titolare della rubrica di "Arte e Cultura" del magazine domenicale "Oggi 7". Con un diploma di Specializzazione in Storia dell'Arte Medievale e Moderna, ha una formazione specifica nel campo della conservazione del patrimonio culturale. Ha collaborato con il Centro regionale per la progettazione e il restauro di Palermo al progetto europeo "Noè" (Carta tematica di rischio vulcanico della Regione Sicilia) e alla "Carta del rischio del patrimonio culturale". Autrice di saggi, in particolare, sull'arte e l'architettura medievale, e sulla scultura dal Rinascimento al Barocco, ha partecipato a convegni su temi d'arte, sul recupero e la ridestinazione del patrimonio architettonico-urbanistico e ideato conferenze e dibattiti, organizzati con Legambiente e Italia Nostra, sulle criticità dei beni culturali "a statuto speciale", di cui è profonda conoscitrice.