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



Case a 1 euro: giro d'Italia con tappa a Gangi

Case a 1 euro: giro d'Italia con tappa a Gangi

Seconda parte dell'inchiesta. Dove funziona, dove no e perchè. Le nostre pagelle e il caso virtuoso del comune palermitano

LEGGI LA PRIMA PARTE DELL'INCHIESTA

Comune	n. abitanti	Avvio del progetto	n. immobili in vendita	assegnati	venduti	Visibilità sul sito del Comune	Allegati sul sito	Promossi (V) bocciati (X) non giudicabili (?)
Borgomezzavalle (Verbanio-Cusio-Ossola)	320	2018	1	–	–	Home page	scheda dell'immobile, dichiarazione disponibilità cessione immobili,modulo acquisizione immobili	?
Montieri (Grosseto)	1.232	2015	–	–	15-20	Non c'è traccia del progetto	–	?
Fabbriche di Vergemoli (Lucca)	779	2016	15-20 (in cerca degli eredi)	–	4	–	Non esiste la modulistica	?
Cantiano (Pesaro-Urbino)	2206	2018	0	0	0	«Vetrina delle case ad 1 euro»	Linee guida, modulo cessione, modulo acquisto, vetrina immobili	?
Patrica (Frosinone)	3.176	2017	2	–	–	«Vetrina delle case ad 1 euro»	Avviso pubblico per acquisizione disponibilità cessione immobili vetusti, Linee guida, moduli cessione e acquisto	?
Lecce nei Marsi (L'Aquila)	1.749	2015	–	–	–	–	–	X
Zungoli (Avellino)	1.088	2018	29 (di cui 15 del II lotto -avviso pubblico del 16.03.2019)	–	14 del I lotto (avviso pubblico del 31.08.2018)	Vetrina del progetto	Linee guida, delibere e determine comunali, avvisi, dichiarazioni per cessione e acquisto	V
Ollolai (Nuoro)	1329	2015	30 in acquisizione	10	7 (di cui una sospesa)	Vetrina del progetto con resoconto dell'attività amministrativa	Delibere del Consiglio comunale	V
Nulvi (Sassari)	3.000	2015	Disponibilità terminata	4	1	Vetrina del progetto (anche in inglese)	Delibera di Giunta, linee guida, modulistica	X
Mussomeli (Caltanissetta)	10.711	2016	–	–	–	Non c'è un'area dedicata, bisogna entrare nel generico «modulistica»	Modulo cessione, modulo acquisto	X
Sambuca (Agrigento)	5.876	2018	16	–	–	Vetrina sul sito (anche in inglese)	Regolamento di alienazione, bando	?
Gangi (Palermo)	7.000	2009	39 nel 2019	4 (2019)	Prima casa venduta nel 2011, 190 atti rogati, 90 ristrutturate, 13 vendute nel 2019	Vetrina sulla home	Avviso pubblico, modulistica schede aggiornate delle case in vendita	V

Giro d'Italia

Il principale ostacolo è sempre lo stesso: «*Risalire ad ogni proprietario e comproprietario in Italia e all'estero richiede un lavoro lungo e minuzioso*», spiega Alberto Preioni, sindaco di **Borgomezzavalle** (Verbano Cusio Ossola), 320 anime, dimezzatasi nel giro di appena una trentina d'anni. Nell'ottobre scorso il sindaco aveva annunciato che a distanza di qualche settimana sarebbero stati pubblicati altri 4 immobili. Ad oggi ne resta solo uno.
A **Montieri** (Grosseto), dove l'abitato conserva le atmosfere medievali, dell'iniziativa lanciata nel 2015, con 15-20 case vendute, per lo più ad italiani, ma a una cifra più alta, tra i 10.000 e i 30.000 euro, non c'è più traccia sul sito web del Comune.
Solo 4 gli immobili venduti dal 2016 a **Fabbriche di Vergemoli** (Lucca): qui il Comune si limita a mettere in contatto la domanda con l'offerta senza alcuna modulistica o comunicazione online. La difficoltà resta la ricerca degli eredi per 15-20 abitazioni.
A **Cantiano** (Pesaro Urbino), Bandiera arancione del Touring Club, nell'ottobre 2018 sono state approvate, sul modello di quelle adottate l'anno prima a Patrica, le **Linee guida per regolamentare l'iniziativa**, dove si sottolinea che il progetto non comporta nessuna spesa per il Comune, ma «un potenziale aumento delle entrate (ad es. tributi, oneri di urbanizzazione, ecc.)». Sul sito un grafico rende immediata la comprensione del ruolo di ciascun soggetto coinvolto e delle finalità. Si concedono 12 mesi per iniziare i lavori, contro i due di Gangi, e la polizza fidejussoria è di 2.000 euro, invece di 5.000, con validità di 3 anni, invece che 5. Al momento non ci sono ancora immobili disponibili, ma solo la modulistica per manifestare interesse. Quella relativa alla cessione è più articolata, e per certi versi più restrittiva, di quella predisposta a Gangi: prevede che il proprietario fornisca informazioni pure sugli altri comproprietari e chiede di esprimere la volontà che l'immobile ceduto sia assegnato secondo una serie di priorità (per giovani coppie, per finalità turistiche, sede di associazioni culturali, ecc.).
A **Patrica** (Frosinone), dei 38 immobili censiti nel 2017 solo due quelli ad oggi disponibili e non risultano assegnati. Le schede contengono una descrizione della casa, delle condizioni degli elementi strutturali, delle coperture, serramenti e infissi, con rilievo fotografico.
Va meglio a **Zungoli** (Avellino), dove il Comune, proprietario degli immobili, dopo aver venduto tutti e 14 quelli del primo lotto (avviso pubblico dello scorso agosto), dal 16 marzo ha messo a disposizione un secondo lotto di 15, con 45 giorni per aderire all'iniziativa. Viene chiesto di allegare già il progetto di recupero e d'impegnarsi a presentare quello esecutivo entro tre mesi

dall'assegnazione. Per la graduatoria di priorità sono previsti punteggi massimi per chi finisce i lavori prima del termine previsto, utilizza maestranze locali o acquisisce la residenza.
Caso interessante quello di **Ollolai** (Nuoro), che ha visto pure realizzare nell'aprile 2018 un reality show per una tv olandese, con cinque coppie che andranno a vivere stabilmente nelle case a 1 euro (in via di ristrutturazione). Prima di farne un progetto locale, il sindaco Efisio Arbau era riuscito a far approvare una norma nel Piano Casa da parte del Consiglio regionale, che prevede la possibilità per i Comuni di acquistare immobili in abbandono («modello Salemi», cfr. prima parte dell'inchiesta) e metterli a disposizione di acquirenti che devono impegnarsi a recuperarli. I numeri di Ollolai: 500 domande, 200 ruderi censiti, di cui il 95% non ha titolo di proprietà e 30 in fase di acquisizione, vendute nel 2016 4 case, di cui solo 2 ristrutturate. Il 7 febbraio scorso è scaduto il termine di presentazione delle domande di acquisizione: gli immobili assegnati sono 10. Soprattutto, dice il sindaco, «*Si è sviluppato poi un mercato delle case di valore superiore all'euro, con tanti stranieri e ollolaesi emigrati che stanno acquistando abitazioni a prezzi "normali". Con la costituzione dell'agenzia della casa promuoveremo anche questo mercato ed agevoleremo le trattative ed il disbrigo delle pratiche burocratiche*». La Regione, inoltre, ha finanziato con due milioni una serie di azioni a sostegno del progetto: dal rifacimento della pavimentazione delle vie alla sistemazione delle scalinate, dal finanziamento della costituzione della predetta agenzia alla realizzazione di diversi laboratori (formaggio, pane e tutte le attività tipiche di Ollolai) per promuovere il turismo esperienziale. L'operazione, però, non è esente da rischi, dicevamo: il Comune che ha acquistato gli immobili ha dovuto affidarsi a un avvocato di fronte alla contestazione di un erede. E quando l'Ente, come in questo caso, è proprietario, c'è pure il pericolo del danno erariale.
In Sardegna c'è anche Nulvi (Sassari): dal 2015 4 case vendute, 1 assegnata, tenendo conto anche dell'impegno all'uso delle tecniche di restauro basate sui manuali del recupero dei centri storici della Sardegna.

In Sicilia, dove tutto cominciò: Salemi vs Gangi

Per **Mussomeli** (Caltanissetta) si parla genericamente di 60.000 richieste dalla sola Europa, ma non si trovano dati sugli immobili interessati dal progetto né sul sito del Comune né su quello dell'agenzia immobiliare che, in base a un protocollo d'intesa, affianca i potenziali acquirenti in tutte le fasi.
A **Sambuca** (Agrigento), invece, le case si vendono attraverso asta pubblica in lotti separati. Ma

malgrado la risonanza mediatica l'iniziativa non prende il volo. I 16 immobili messi all'asta per il 19 aprile sono gli stessi della prima gara andata deserta il 2 maggio 2018. Dalle 100.000 richieste d'informazioni alla concretizzazione della volontà di acquisto il passo non è così breve. Ad ogni modo, in questo caso è solo a completamento dei lavori che l'aggiudicatario potrà stipulare il contratto di compravendita. Il Comune è proprietario di tutte le case.
Il modello, ancora una volta, è **Salemi** (Trapani), il paese che in Italia **ha fatto da apripista alle case a 1 euro**. Per porre fine al degrado che devastò il centro storico dal terremoto del Belice del 1968, nel 2008, l'allora sindaco **Vittorio Sgarbi** lanciò la cessione d'immobili diroccati (già acquisiti al patrimonio comunale) ai privati, in cambio della riqualificazione. Arrivarono circa 10.000 manifestazioni di disponibilità, anche da vip, ma che rimasero tali perché, nel frattempo, alcuni immobili considerati pericolanti furono sequestrati e la città fu commissariata per infiltrazioni mafiose. L'epilogo della vicenda si ebbe a gennaio 2016 con l'assoluzione dell'ex sindaco Sgarbi e dei suoi amministratori dalle accuse di «omissione di lavori in edifici che minacciavano rovina e omesso collocamento di segnali o ripari». Oltre alle alienazioni a scopo abitativo, erano previste anche quelle per finalità culturali, commerciali, artigianali e turistico-ricettive. Criteri di merito per vip in lista d'attesa, residenti, nativi e fasce socialmente deboli. Il pacchetto operativo contemplava: il Regolamento per le alienazioni del patrimonio edilizio all'interno del centro storico (approvato dal consiglio comunale nel marzo 2010); le Linee guida tecniche, caso unico tra quelli fin qui visti, redatte dall'architetto **Lelio Oriano Di Zio**, volte a disciplinare modi e tempi degli interventi di recupero, per impedire di alterare le caratteristiche costruttive, tipologiche e i materiali, tenendo conto non solo del singolo manufatto edilizio e delle sue condizioni conservative ma anche del contesto ambientale, così da garantire uniformità dei risultati; e bando pubblico per le assegnazioni.

Il successo di Gangi

Basta vedere i numeri conseguiti dal Comune delle Madonie, Gioiello d'Italia 2012, Borgo dei Borghi 2014, premio Smart Communities 2015. Dopo l'avvio dell'iniziativa, menzionata anche sul «New York Times» e sul «Telegraph», la prima casa fu acquistata nel 2011. **Ad oggi sono 190 gli atti rogati, 90 le case già restaurate, 5.000 le richieste da tutto il mondo.** Le case che attualmente si trovano sul sito del Comune sono 39, di cui 13 già vendute e 4 assegnate. La chiave procedurale, che **evita il rischio del danno erariale**, è stata trovata nel **ritagliare al Comune un ruolo esclusivamente d'intermediario tra venditore e**

acquirente, in quanto portatore dell'interesse pubblico finalizzato alla riqualificazione e rivitalizzazione del centro storico. Mediazione, dicevamo, che si esplica garantendo il rispetto delle clausole previste a tutela degli interessi coinvolti, fornendo alle parti chiarimenti e supporto attraverso i propri uffici, predisponendo la modulistica con cui venditori e acquirenti manifestano interesse all'iniziativa, raccogliendola poi e selezionandola. Oltre a dare visibilità al progetto sul sito web.

Risultato: **nel lungo periodo si è rianimato un mercato immobiliare**, non si vendono più solo case al prezzo di un caffè, ma **per gli immobili in stato migliore si paga da 5.000 euro in su**. Il fatto è che a Gangi non s'investe su una promessa, ma su una realtà già consolidata da anni. Mentre negli altri casi fin qui considerati ci si attende che dal ripopolamento s'inneschi la rivitalizzazione del centro abitato, chi compra oggi a Gangi trova **servizi e un contesto altamente riqualificato**. Il **progetto**, da subito, è stato, infatti, **condotto parallelamente a più azioni di rigenerazione del borgo**, con fondi della vecchia programmazione europea, tra cui i Pist, Piani integrati di sviluppo rurale: musei passati in pochi anni da 3 a 10 (7 pubblici e 3 ecclesiastici); percorso non vedenti con le tabelle Braille in tutti i monumenti, percorso geologico, percorso edicole votive e altri percorsi culturali; area attrezzata a 1300 metri con bosco; costruzione di un teatro in pieno centro storico. **I posti letto sono saliti da 40 a 800** (su 7.000 abitanti); 500 aziende di agraria e zootecnia che non conoscono crisi. E ancora, **restaurate tutte le scuole con efficientamento energetico, restaurato il patrimonio monumentale, sostituito il cemento con la pietra, l'asfalto con i basolati**. Un accordo con la Curia ha permesso di tenere aperte chiese e palazzi di sua proprietà. In pieno centro storico c'è un **centro congressi** dotato di dispositivi multumediali. La destagionalizzazione turistica prevede una calendarizzazione anticipata di un anno. E poi i **nuovi progetti**: nel convento dei Cappuccini, in comodato d'uso, nascerà a breve un **Polo culturale con biblioteca**, mentre è stato finanziato il **restauro delle antiche mura** che chiudono il cosiddetto Orto dei monaci e la parte araba dell'abitato. **Il Comune non ha un indebitamento né una causa, nessun commerciante paga il pizzo: il paese è controllato da una fitta rete di telecamere.**

Nella programmazione 2007-2013, Gangi si è attestato **quinto Comune in Italia per numero di appalti con fondi europei, spesi al 100%** grazie a una rete di 30 Comuni che hanno creato un'Agenzia di sviluppo con un Ufficio unico degli appalti (gli abitanti si sono tassati un euro per pagare i tecnici fuori dall'orario di lavoro). Per la programmazione 2014-2020 ci sono

decreti per 11 milioni di lavori. È qui che Sgarbi, da assessore regionale dei Beni culturali, riconoscendo la capacità di aver realizzato la sua «utopia», avrebbe voluto che si tenessero gli «Stati generali dei Beni culturali in Sicilia», seconda conferenza regionale, dopo quella svoltasi 28 anni fa a Palermo, per avviare la riforma di un settore prossimo alla paralisi. Dietro l'«operazione Gangi» un (ex) sindaco-manager (è direttore amministrativo di un grande gruppo alberghiero), oggi vicesindaco: **Giuseppe Ferrarello**. Nei dieci anni del suo doppio mandato (2007-2017) rilanciare l'economia e restituire un paese gioiello è stato possibile, ha detto, «*A partire da un mutamento profondo della mentalità che ha prodotto un cambiamento culturale*». A lui si devono tutte le iniziative elencate, che hanno come radice comune l'applicazione di logiche e creatività del privato al pubblico, secondo una ricetta originale, attenta alle politiche sociali.

* *In mancanza di dati ufficiali sistematici, le informazioni dell'inchiesta sono desunte dai siti dei Comuni o dalle dichiarazioni dei sindaci o del personale addetto al progetto presso gli stessi Comuni, nonché dal sito case a 1 euro*

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.