



**ONLINE**  
 Il portale dedicato  
 alla casa: annunci,  
 notizie e tendenze  
[www.casa24.ilssole24ore.com](http://www.casa24.ilssole24ore.com)

**MERCATO E TENDENZE**

**Marche, mini-centri  
 in social housing**

>PAG. 6

**Lampade da tavolo  
 per tutte le tasche**

>PAG. 10

**FOCUS MAPIC**

**Il retail immobiliare  
 in vetrina a Cannes**

>DA PAG. 25

**FOCUS ANCONA ZONA PER ZONA**

>PAG. 7

**MUTUI SUL WEB LA RATA SI ABBASSA**

>PAG. 14

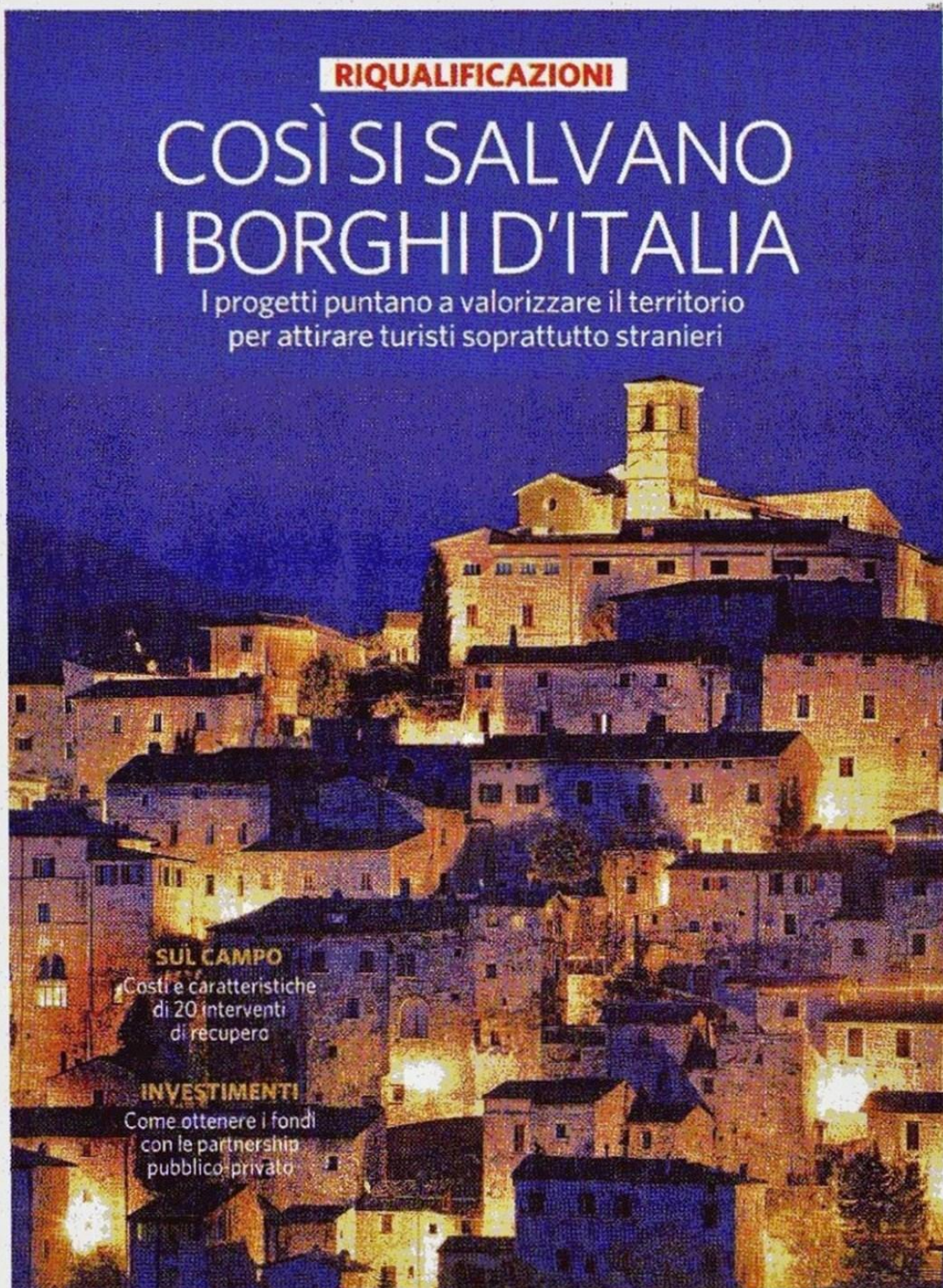
**IL PUNTO**

## Dopo il disastro guardiamo al futuro senza dimenticare

Giovanni Uggeri

Chi è anche solo transitato la scorsa estate dalle Cinque Terre ha riscontrato lo scenario di sempre: un paesaggio che regala scorci meravigliosi, un impressionante numero di stranieri e una sconcertante mancanza di cura del territorio. Poca pulizia, sentieri mal mantenuti, trasporti inefficienti. Con una provocazione finale in qualche adesivo, firmato dall'ente competente e appiccicato qua e là: mandate un sms se trovate qualche disservizio. A sms inviato ovviamente nessuna risposta. E così oggi, all'indomani del disastro di Monterosso (cui poi sono seguite le grandi città), nessuno di chi è passato in quei luoghi si è stupito vedendo le immagini del terreno che franava. L'Italia è piena di Cinque Terre. Un insieme di gioielli architettonico-turistici troppo trascurati. Ma non c'è solo questa realtà. La cover story di Casa24 Plus tratta proprio di questo. Non basta condannare chi costruisce e fa costruire. Serve capire come è possibile agire diversamente. Porre l'attenzione sullo sviluppo edilizio sostenibile di chi ha saputo tutelare e valorizzare una ricchezza.

© RICERCA/CONTRASTO



**RIQUALIFICAZIONI**

# COSÌ SI SALVANO I BORGHI D'ITALIA

I progetti puntano a valorizzare il territorio  
 per attirare turisti soprattutto stranieri

**SUL CAMPO**

Costi e caratteristiche  
 di 20 interventi  
 di recupero

**INVESTIMENTI**

Come ottenere i fondi  
 con le partnership  
 pubblico-privato

**MONDO  
 IMMOBILIARE**

I PROFESSIONISTI  
 DEL REAL ESTATE

**ARCHITETTURA**

Da Bolzano a Milazzo  
 gli uffici d'autore  
 sono biglietti da visita  
 » pag. 18



Milazzo. Uffici Simone Gatto by Ufo

**INTERVISTA**

Brunelli (Idea Fimit):  
 «Più fondi quotati  
 per i risparmiatori»  
 » pag. 21

# COVER STORY

## RIQUALIFICAZIONI

# Salvare l'Italia investendo nel rilancio di un borgo

Per iniziare bastano 100-400 €/mq ma si può arrivare oltre 5mila

I progetti puntano a valorizzare il territorio attirando turisti stranieri

Castiglia Masella

■ Consumo sconsiderato del suolo, case che crollano dopo essere state realizzate con materiali di scarsa qualità dove peraltro non si sarebbe potuto costruire, assenza totale di monitoraggio. Le esondazioni che hanno colpito Genova, la Liguria di Levante, parte della Toscana e del Piemonte, provocando morti e distruzioni, fanno nuovamente parlare di abusi edilizi che, in nome del business o di interessi politici, sacrificano la salvaguardia del territorio e la vita di molte persone.

Eppure, realizzare abitazioni in sicurezza si può, magari recuperando l'esistente senza colare ulteriore cemento. Nel borgo abruzzese di Santo Stefano di Sessano, ad esempio, le uniche case rimaste in piedi dopo il sisma del 2009 furono quelle oggetto di un intervento di riqualificazione che, al cemento, aveva preferito l'utilizzo di materiali antichi e del legno.

In Italia ci sono 5.800 paesi con meno di 5mila abitanti, con 180mila piccole e medie imprese e 5mila prodotti tipici sul territorio; e centinaia di piccoli borghi abbandonati

o quasi, molti dei quali medioevali, concentrati soprattutto nel Centro e nel Sud Italia, che piacciono molto agli stranieri (il 42% dichiara di volerli sempre includere nelle visite al Belpaese).

Sulla rivalorizzazione di borghi e centri minori stanno scommettendo in tanti perché possono rappresentare una leva di sviluppo turistico per sperimentare nuove formule di residenzialità, con ricadute positive sull'economia locale, e un'opportunità di investimento immobiliare.

Non tutti i centri minori possono diventare borghi autentici, ma sono numerosi quelli con le carte in regola per essere attrattivi. Tra gli elementi vincenti, l'equilibrio tra architettura, ambiente e paesaggio, la vicinanza di infrastrutture, la location sono gli ingredienti necessari per vendere il "prodotto" borgo come un luogo dove sperimentare nuovi stili di vita e dove il concetto di esclusività non si limita al comfort offerto, come gli arredi lussuosi o i servizi di wellness, ma si fonde con l'essere parte di uno scenario immaginifico.

Ma quanto costa comprare un borgo? «Pur in mancanza di listini ufficiali, come nel mercato immobiliare classico, si possono stimare prezzi intorno a 100-400 euro al mq per i siti in condizioni peggiori, dove in pratica si acquista solo il diritto a ricostruire; 2mila-2.500 per borghi in condizioni medie; 3mila-5mila per location di pregio come l'Umbria e Toscana; 5mila e oltre per l'eccellenza», spiega Francesco Quagliolo, amministratore delegato di Borghi Srl, società che

promuove progetti di valorizzazione turistico-immobiliare di borghi e centri storici.

Ma, una volta comprato il borgo, per ottenere reddito bisogna «saper tradurre il progetto in un prodotto interessante per il mercato», ha affermato Fabio Tonello, presidente di Antoitavia Hospitality, durante un convegno al Made Expo di

Milano dedicato a borghi e real estate. Solo così si attraggono investitori.

Le formule sono diverse: dal colaudato albergo diffuso al fractional, inventato negli Usa, che però funziona solo per i mercati saturi, fino al Club d'affari, con il Club che possiede diverse proprietà nel mondo nelle quali i soci possono scegliere di andare, mentre un'altra opzione è la trasformazione dei borghi in poli scientifici. Quali siano i modelli più adeguati è da verificare volta per volta da parte degli sviluppatori, degli enti locali e dei privati.

Ci sono poi le questioni giuridico-amministrative, tallone d'Achille in un Paese come l'Italia che delle lungaggini burocratiche ha fatto la sua cifra. «Se la proprietà è privata - ha detto nel corso del convegno al Made Expo Vanessa Boato dello studio Dla P1per - c'è un rischio frammentazione che può spaventare gli investitori. Se è pubblica bisogna tener conto delle regole di trasparenza».

Nel primo caso si può ricorrere a un procuratore come referente unico; nel secondo si può indire un'asta pubblica o avviare un piano di valorizzazione per un elenco di immobili non più funzionali. Per non parlare dei vincoli artistici (sui quali si deve pronunciare la Soprintendenza) e paesaggistici, che necessitano di procedimenti chiari che stabiliscano tempi e strumenti di attuazione (come la variante al piano regolatore o i titoli edilizi). Ma sempre previa verifica sulla compatibilità tra regolamento urbano e progetto.

### QUANTO COSTA COMPRARE

#### I PREZZI

Minimi e massimi per tipologia

	PREZZI IN €/MQ
Siti in condizioni peggiori (in pratica si compra il diritto a costruire)	100-400
Siti in condizioni medie	2mila-2.500
Siti in condizioni medie e in location di pregio	3-4mila
Siti di eccellenza	5mila e oltre

#### I NUMERI

Il 70% dei Comuni italiani ha meno di 5mila abitanti  
5.800 circa i centri con meno di 5mila abitanti  
10 milioni il totale degli abitanti  
180mila il numero totale delle piccole e medie imprese presenti  
5mila i prodotti tipici

Fonte: elaborazione dati Casa24 Plus

## Venti riconversioni sotto i riflettori

a cura di Castiglia Masella

Progetti di recupero in corso in Italia con finalità turistico-residenziali o produttiva

### Colletta di Castelbianco (Sv)

Recupero e riconversione di borgo medievale con destinazione turistico-residenziale e servizio di gestione della locazione turistica. Valore immobiliare atteso: oltre 15 milioni di euro

### Veduggio di Canosara (Ra)

Progetto di riqualificazione con destinazione turistico-residenziale. Investimento per i lavori 1 milione e 500mila euro

### Toano (Rc)

Progetto di riqualificazione in fase di approvazione con destinazione turistico-residenziale. Investimento stimato per i lavori 750mila euro

### Montegrillo (Rn)

Intervento di riqualificazione su 40mila mq. Il borgo è stato trasformato in albergo diffuso di lusso. L'operazione è stata finanziata da imprenditori locali tra i quali Alberta Ferretti

### Crete Senesi (SI)

Progetto in fase di sviluppo per la rivalorizzazione a fini turistici e immobiliari di edifici rurali secondo il modello fractional ownership. Investimento: 20 milioni di euro

### Ville degli Ulivi, Lajatico (PI)

Recupero conservativo e costruzione di nuovi edifici a destinazione turistico-residenziale. Il sistema di gestione consente rendimenti dalla locazione turistica. Valore immobiliare atteso oltre 3 milioni di euro

### Castello di Postignano (Pg)

Recupero integrale con finalità turistico-residenziale su un'area di circa 5mila mq. Prezzo medio di vendita delle abitazioni 3.100 euro al mq

### Borgo di Tavolero (Tn)

Riqualificazione a fini turistico-residenziale. Progetto in fase di realizzazione. Investimento: circa 3 milioni di euro

### Borgo di Antognolla (Pg)

Intervento di riqualificazione a destinazione turistico-ricettiva di alta qualità completato in parte. Il resort sarà gestito da un'importante catena. Investimento: 130 milioni di euro

### Borgo del Picchiano, Passignano sul Trasimeno (Pg)

Riqualificazione a destinazione produttiva e business. L'intervento non è ancora terminato. Investimento immobiliare: 25 milioni di euro

### Solomeo, Corciano (Pg)

Progetto di recupero in continua evoluzione finanziato dall'imprenditore Brunello Cucinelli a fini produttivi, residenziali e turistici.

### Borgo di Labro (Rieti)

Intervento di riqualificazione a destinazione residenziale e turistica, realizzato con capitali privati e pubblici (per le opere infrastrutturali e servizi)

### Elicio, San Severino Marche (Mc)

Progetto di riuso e valorizzazione con destinazione turistico-residenziale. L'intervento è da realizzare. Investimento ipotizzato: 15 milioni di euro circa

### Castelletta, Fabriano (An)

Intervento di riuso e valorizzazione con destinazione prevalentemente turistica. Il progetto è da realizzare. Investimento ipotizzato: circa 8 milioni di euro

### Potrella Guidi, Sant'Agata Feltria (Ps)

Intervento di recupero da realizzare. Destinazione d'uso ipotizzata: albergo diffuso di charme. Investimento stimato: 2 milioni di euro

### Cornaloni, Montegallo (Ap)

Progetto di riuso e recupero da realizzare a fini turistico-ricettivi. Investimento stimato: quasi 5 milioni e 700mila euro

### Borgo di Martese (Tn)

Riqualificazione a fini turistico-residenziali. Progetto privato, iniziato ma fermo dal 2009. Investimento: circa 2,8 milioni di euro

### La Via della carta in Costiera Amalfitana

Progetto di recupero in fase di studio a fini turistico-ricettivi-residenziali. Coinvolge ex cartiere, fonderie, pastifici e mulini in cinque valli della Costiera

### Calitri (Av)

Recupero e ristrutturazione del borgo a destinazione turistico-residenziale. L'intervento è stato finanziato con capitali privati e pubblici (per le opere infrastrutturali e servizi)

### Le Grotte della Civita, Matera

Intervento di recupero conservativo destinato ad albergo diffuso nel rione più antico di Matera. Investimento: 1,5 milioni

## Radiografia delle riqualificazioni

Edifici riqualificati, anche di valore storico, in zone dai panorami mozzafiato; interni ristrutturati, dotati di comfort di ogni genere e servizi spesso cinque stelle. Ecco le caratteristiche dei borghi italiani (nella foto, Borgo di Vagli)



## VICARELLO DI VOLTERRA (PI)

Tenuta nobiliare del 1400 è tornata a splendere grazie al restauro di slow lifestyle di Coopsette. Prezzi da 440mila euro per un appartamento affascinato ai 2,4 milioni per una dimora esclusiva



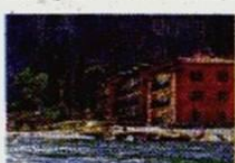
## EX MANIFATTURA TABACCHI ALESSANDRO (LO)

In fase di sviluppo, sarà una delle operazioni di riqualificazione più innovative. Realitalia sta valutando un intervento misto con hotel, spa, case vacanza. Recupero di 10mila mq più altrettanti di case a impatto zero



## SANTO STEFANO DI SESSANO (AQ)

Dall'evoluzione dell'albergo diffuso sono nate una quindicina di case pocket grazie al recupero conservativo di Sextantio con Realitalia. Prezzi da 185mila a 1,2 milioni



## CAMPIONE DEL GARDA (BS)

Coopsette ha comprato per 200 milioni l'ex Cottonificio Olcese che sta riqualificando all'insegna della sostenibilità: 200 le unità, in parte completate, in vendita a 3-10mila euro/mq incluso posto barca



## BORGO DI VAGLI (AR)

Il progettista Fulvio Di Rosa ha portato in Italia la formula fractional con cui si diventa proprietari per 5-6 settimane l'anno. Prezzi da 72.500 a 115mila euro più spese annue di gestione di 2.200-2.800 euro



## LAINO CASTELLO (CS)

Abbandonato dagli anni '90, il borgo di Laino Castello nel Parco nazionale del Pollino conta 185 edifici, di cui la metà acquisiti dal Comune, che sta cercando investitori cui concedere il comodato d'uso (e forse vendere)

## Finanziamenti con il contagocce

## SOSTENIBILITÀ

Le banche disponibili a supportare i piani solo se c'è già la metà dei soldi

■ Dopo avere fatto rinascere Santo Stefano di Sessano, Daniele Kihlgren ha comprato per cinque milioni di euro cadauno una decina di borghi ed è a caccia di finanziamenti per riqualificarli. Impresa non semplice anche per un pioniere del settore quale è lui.

La strada migliore, in queste operazioni, è la partnership tra pubblico e privato. Ma come attrarre investitori o accedere a un finanziamento è tutto da vedere. Perché lo sviluppo di un borgo è complesso in termini di ritorni e il progetto va concepito in una logica di sostenibilità economica.

Né si può contare solo sui finanziamenti a fondo perduto che, secondo il direttore di Sviluppo Italia, Guido Castellini, «possono essere un supporto economico all'iniziativa e non il motivo per il quale l'iniziativa si intraprende». In definitiva, certi interventi possono essere portati avanti solo da chi la forza economica ce l'ha già.

È stato molto chiaro Bernard Chittaro di Bnp Paribas che, durante il convegno sui borghi al Made Expo, ha sottolineato come le banche siano disposte a metterci i soldi, ma solo a certe condizioni: «Se non è già disponibile almeno il 50-65% dell'investimento, c'è difficoltà da parte delle banche a finanziare l'impresa. L'interesse a livello internazionale esiste, ma bisogna aiutare gli operatori stranieri a interessarsi al prodotto. Sono progetti lunghi che necessitano di molti soldi, difficilmente realizzabili, ma le opportunità non mancano, a patto di puntare su una giusta gestione che dia un buon ritorno sull'investimento. Il borgo riqualificato non deve essere un prodotto locale ma internazionale. Però l'Italia, in

questo senso, è ancora ferma».

E i fondi? Hanno bisogno di redditività immediata. Per questo, secondo Chittaro, gli operatori devono prima far funzionare il "prodotto" borgo. E, a prodotto finito e con una redditività già evidente, possono arrivare i fondi.

Emblematico è il caso del progetto «Borghi delle Marche», lanciato nel 2000 con fondi Ue - dopo aver identificato un insieme di microincastellamenti in zone dolci - come patrimonio da riqualificare per sviluppare l'economia locale e il turismo che, negli ultimi 5-6 anni, in alcune zone interne ha visto aumentare i flussi del 30-40 per cento.

Borghi delle Marche ha avviato un progetto di marketing territoriale (ad esempio la partecipazione a fiere co-

## I fondi internazionali possono essere coinvolti se la redditività è evidente

me Made Expo ed Elrc) e oggi entra in una nuova fase di programmazione, la 2007-2013, ma già in ritardo di quattro anni. «Perché - spiega Luca Piermattei, coordinatore del progetto - solo oggi la Regione ci mette in condizione di farlo. La fase coinvolge 6 borghi pilota. Il progetto viene ora svincolato dai fondi Ue e si offre agli investitori».

Stanno infatti per essere pubblicati i primi bandi cofinanziati dai Comuni ai quali Borghi delle Marche darà un contributo dell'80% per riqualificare gli spazi esterni e i servizi di rete, mentre con la Regione si sta trattando uno stock di fondi Bei, a basso interesse, per finanziare e agevolare gli interventi. — C. Mas.

## PHOTOGALLERY

I borghi più belli d'Italia  
www.casa24plus.it/mercato

## SU INTERNET

## La Rete amica dei paesi abbandonati

## IN SPAGNA

Occupare un borgo abbandonato, impiantarci una comunità o trasferire la famiglia, attingendo ai programmi nazionali di finanziamento per riqualificare i vecchi ruderi. È un movimento spontaneo nato in Spagna grazie a internet, dall'azione pioniera di Maximiliano Herren che per primo ha costruito una mappa su Google dove chiunque poteva segnalare un paese fantasma, allegare foto, commenti e - perché no - organizzare la riqualificazione. Il sito [PueblosAbandonados.es](http://PueblosAbandonados.es), in costante aggiornamento, oggi raccoglie informazioni su oltre 100mila villaggi abbandonati o in via di ripopolamento (ecovillaggi, programmi educativi, occupazione rurale), con l'obiettivo di creare in alcuni casi un motore di ricerca utile per tutti coloro che sono interessati a visitare.

## IN ITALIA

In Italia primo tra tutti è Facebook a collezionare segnalazioni, mappe spontanee e curiose photogallery: sulla pagina «Paesi fantasmi» (che rimanda al blog [PaesiFantasma.wordpress.com](http://PaesiFantasma.wordpress.com)) spicca il caso di Umbriano, un intero paese fortificato nel comune di Fesentino, ormai disabitato dal 1950. C'è poi il gruppo Facebook «Paesi fantasmi in Italia» dove si parla di alcuni paesi abbandonati nella provincia di Massa-Carrara, nel Comune di Zeri-Formentara (citato in antichi documenti del 1508). Portocicchio e Gulfuglietta. L'Associazione Italiana Greenways ha allestito un database di scali non più utilizzati, dismessi o incompiuti, su [FerrovieAbandonate.it](http://FerrovieAbandonate.it). — M.L.F.