

ONLINE

Il portale dedicato alla casa: annunci, notizie e tendenze

www.casa24.ore.com

Casa

24

ABITARE, COMPRARE, ARREDARE, VIVERE E INVESTIRE NEL MATTONE

PLUS



MERCATO E TENDENZE

Comprare e vivere in Thailandia

» PAG. 9

I nuovi arredi multifunzionali

» PAG. 10

CHIAVI IN MANO

In assemblea voto su spese detagliate

» PAG. 13



IL PUNTO

FOCUS

I PREZZI A VENEZIA

» PAG. 6-7

ENERGIA

I VANTAGGI DEL CAMBIO CALDAIA

» PAG. 15

Immaginare la ripresa attraverso la real tv

Michela Finizio

Se il sogno degli italiani si misurasse in base al successo di certi programmi televisivi, ai primi posti ci sarebbe sicuramente la casa. Chi la vende, chi la compra, chi la arreda. E tra poco chi la regala: entro novembre dovrebbe andare in onda la versione italiana del programma Extreme Makeover Home Edition. L'immaginazione è il segreto: in Italia c'è una domanda insoddisfatta di abitazioni per 500 mila unità (dato Ance). A desiderarla sono in tanti. Ecco perché la casa fa audience.

Ma il successo di certi format, di matrice anglosassone, spinge anche a riflettere sul nostro mercato immobiliare: idee creative e tecniche costruttive avanzate possono attirare la domanda; nei talent show «The Big Bang» su Sky i concorrenti sono giudicati per come interpretano domanda e offerte, adeguandosi alle esigenze dei clienti; con dati su popolazione e contesto sociale dei quartieri interessati, costi e pratiche da assolvere. In totale trasparenza, il marketing entra così nell'inquadratura dell'operazione immobiliare, fin dalle primissime fasi. Speriamo che guardare certi programmi, magari per emulazione, possa ravvivare il nostro mattone.

MONDO IMMOBILIARE

I PROFESSIONISTI DEL REAL ESTATE

INCHIESTA

Social housing, il mix di successo francese e le sfide in Italia

» pag. 17

FOCUS SAIE

Le riqualificazioni motore della ripresa del settore edilizio

» pag. 22-23

RIQUALIFICAZIONI

IL BORGO RIPARTE SOLO CON IL BUSINESS

I piccoli centri che hanno saputo attrarre investitori o interi poli produttivi sono stati in grado di sostenere il rilancio - Ora servono incentivi pubblici



QUOTAZIONI

Prezzi buoni ma poi pesano i costi di ristrutturazione

STRUMENTI

App per smartphone in aiuto per recuperare fondi

In collaborazione con



COVER STORY

RIQUALIFICAZIONI

Borghi a caccia di incentivi pubb

Privati e investitori valorizzano decine di piccoli centri ma ben 500 potrebbero decollare in autonomia

Evelina Marchesini

Il borgo di Solomeo, nel Comune di Grottole, nel Perugino, è forse più conosciuto all'estero che in Italia. L'imprenditore del cashmere Brunello Cucinelli lo ha scelto e rivitalizzato per localizzare le attività produttive della propria azienda, caratterizzata da forti caratteristiche di artigianalità e made in Italy. L'intervento di recupero si è poi esteso anche agli immobili a uso culturale, come il teatro, e infrastrutturali. Il borgo di Pischicchio, nel Comune di Passignano sul Trasimeno, è diventato invece una sorta di cittadella dell'innovazione, in cui si concentrano attività legate alla ricerca e alle tecnologie nel campo dell'automotive, dell'elettronica e dei servizi hi-tech. I borghi di Santo Stefano di Sessano, in Abruzzo, e i Sassi di Matera realizzati dalla fiorentino Daniele Klagsbrun sono un caso di successo di ricettività a livello internazionale e il progetto si sta allargando ad altri centri italiani per creare la rete dei borghi d'eccellenza. Il borgo di Vagli, in Toscana, è stato recuperato con anni di lavoro (e lungaggini autorizzative), per essere oggi un business remunerativo basato sulla formula del fractional membership di lusso.

Gli esempi del buon made in Italy nell'ambito di quei piccoli centri che si possono definire "borghi" sono in continuo aumento e soprattutto costituiscono un patrimonio ancora tutto da valorizzare, dove al momento il grande assente è il pubblico. Se

privati cittadini comprano case nei borghi per adibirle a prime o seconde residenze, gli investitori trasformano insediamenti solitari in capillarità remunerativa, imprenditori lungimiranti ridanno vita a paesi semi-abbandonati valorizzando le peculiarità del made in Italy, ancora manca quel quid di incentivi pubblici che potrebbero fare la differenza.

Se ne parlerà a Made Expo dal 17 al 20 ottobre a Milano, dove un'intera sessione è dedicata al tema dei borghi e dove la prevista presenza del ministro per la Coesione territoriale, Fabrizio Barca, lascia intravedere un inedito interesse del pubblico verso questo patrimonio tutto italiano. Oltre il 70% dei Comuni conta infatti meno di 5 mila abitanti occupando il 54% del territorio e rappresentando il 17,1% della popolazione. Nei 5.800 Comuni "minori" ci sono oltre 180 mila Pmi e 5 mila prodotti tipici: verso di essi si dirige il 42% dei turisti stranieri che ogni anno visitano il nostro Paese. Di questi Comuni, almeno 400-500, secondo Borghi Srl (che organizza gli eventi all'interno di Made Expo) hanno potenzialità di valorizzazione auto-sostenibile.

«I piccoli Comuni e i borghi storici possono cogliere, anche in un periodo di forte crisi quale quello attuale, uno strumento di difesa e di presidio territoriale», spiega Michele Esposito, presidente di Borghi Srl, società fondata nel 2008 con lo scopo di promuovere e sviluppare progetti di valorizzazione di borghi e centri minori. Ma non basta essere un borgo per avere un sigillo di garanzia di sostenibilità economica. Anzi. «Nel nostro Paese ogni comunità locale ritiene di avere risorse uniche da valorizzare, spesso a fini turistici, ed è convinta di poter offrire condizioni di vita irripetibili - continua Esposito -. Si tratta però in molti casi di risorse deboli e diffuse: occorre dunque concentrare l'attenzione verso un'offerta turistica che possa essere di integrazione a un sistema locale più articolato e complesso favorendo il giusto connubio tra standing architettonico, salvaguardia del territorio e fattibilità economica». Una ricetta, questa, che vale anche nella scelta di un'eventuale abitazione da ristrutturare in un borgo storico (si veda articolo a fianco).

«Lo sviluppo e la riqualificazione di un borgo turistico rappresentano un valido strumento per la valorizzazione di patrimoni immobiliari e per la creazione di valore nel territorio di riferimento - spiega Claudia Bisignani, vice president di Jones Lang LaSalle Hotels -. Anche se esistono alcune criticità, è indubbio che da un punto di vista economico-finanziario le operazioni di sviluppo hanno un più elevato grado di fattibilità se comprendono anche una componente residenziale».

SU INTERNET

I prezzi di 90 borghi e le foto www.casa24plus.it/mercato

Borgo Castello - Parco La Mandria (Venaria Reale - To)

La Regione Piemonte è proprietaria del complesso - all'interno di un'area verde di oltre 1.800 ettari in cui vivono diverse specie di animali - sede di una delle residenze sabaude (gli Appartamenti reali di Borgo Castello), dichiarate dall'Unesco Patrimonio dell'umanità. Nell'ottica di valorizzare e trasformare il borgo in partnership con un privato, la Regione ha indetto una gara. L'obiettivo è quello di creare, attraverso un piano di investimenti e organizzativo, che ne renda economicamente sostenibile la gestione e lo faccia diventare un fattore di promozione turistico-culturale oltre che economico-occupazionale per il territorio, una struttura alberghiera di alta livello, con almeno 80 camere



Casteldiago (rete di borghi della Valnerina - Tr)

Il borgo di Casteldiago, di origine alto-medievale, è a 6 km dalla Cascata delle Marmore, all'interno del Parco Fluviale del Nera. È in fase di sviluppo un progetto per la rivitalizzazione a fini turistici e immobiliari di una rete di borghi. La prima fase ha riguardato il recupero di Casteldiago, con interventi di restauro nel rispetto delle caratteristiche degli immobili originari. La destinazione degli edifici recuperati è ad attività turistico-ricettive, ristorazione, servizi culturali e per il tempo libero. In questa fase la proposta immobiliare riguarda la compravendita di un patrimonio di 2 mila mq costituito da unità abitative ristrutturate (2.500 euro al mq)



La «top vent»

Prezzi euro/mq del mercato residenziale nei borghi storici

	MIN.	MAX.
Borgo Verezzi (Sr)	3.950	6.450
Castel Gandolfo (Rm)	2.350	4.000
Cittina (Pg)	1.300	1.700
Civita di Bagno (VU)	700	1.150
Fraiborgo (Fv)	5.000	9.000
Giglio Castello (Gr)	6.050	9.650
Grottole (Ap)	1.400	2.750
Lalungia (Sr)	3.650	6.700
Massa Maritima (Pg)	850	1.200
Monte (Ge)	2.200	4.150
Montemarsello (Sp)	2.950	5.200
Norcia (Pg)	1.450	2.900
Orvinio (Rm)	800	1.350
Pitigliano (Gr)	1.600	2.700
S. Casciano dei Bagni (Si)	1.550	2.200
Sovana (Sorano - Gr)	1.550	2.650
Sperlonga (LT)	4.000	7.650
Tellaro (Lecce - Sp)	6.450	9.150
Trevi (Pg)	2.250	4.200
Venanzza (Sp)	9.000	7.950

Fonte: Scopi Immobiliari

Quotazioni per appassionati

I COSTI DELL'UNICITÀ
Prezzi da mille a 11 mila e
ma pesa la ristrutturazione

Di certo un borgo non vale l'altro. Ognuno costituisce un micro-universo a sé ed è proprio questa unicità che rende gli immobili situati nei borghi particolarmente graditi: ma solo a una certa fascia di amanti del genere. Ed ecco quindi che anche i prezzi variano moltissimo, con la locazione a fare da traino ai valori, molto più che non la bellezza naturale.

La vicinanza al mare o a località di montagna serve da ingranici fa già una gran differenza rispetto al classico bellissimo borgo sperduto nel nulla: la presenza di aeroporti serviti da compagnie low cost a una distanza massima di un'ora è un altro plus, so-

prattutto se il target è il mercato straniero, appassionato di storia e arte italiane. Ma anche entrare in un network ben definito può valorizzare gli immobili che fanno parte del borgo, come nel caso di Borghi d'Italia (www.borghitalia.it), dove si trovano alcuni dei piccoli Comuni più famosi d'Italia.

«I valori immobiliari sono i più vari, da meno di mille euro al metro a oltre 11 mila, come nel caso di Noli in Liguria, dove i prezzi variano da 6.650 a 11.350 euro al mq - spiega Mario Ireglia, presidente di Scenari Immobiliari, che ha elaborato un'indagine per Casa24 Plus -. Ed è chiaro che non è il prezzo a guidare l'acquisto, perché si tratta sempre di prezzi da amatori».

Borgo, però, non è sinonimo di cheap, a buon prezzo. I prezzi più elevati sono tutti in piccoli Comuni dal

nome ampiamente noto: Giglio Castello (Isola del Giglio), Tellaro (Lecce), Pinalborgo (Fimole Agure), Venanzza, Sperlonga, Lalungia sono tutte località con prezzi massimi superiori ai 6.700 euro al metro e rinomate per la villeggiatura. Ma l'investimento in un borgo è premiato? «Difendi no - risponde lapidario Mario Ireglia - perché il prezzo d'acquisto è solo il primo passo, a cui seguono di solito complesse e lunghe ristrutturazioni sotto la supervisione degli enti preposti alla tutela del patrimonio artistico. Il prezzo così lievitato e quando si deve vendere, se non si tratta di località rinomate, è difficile trovare il compratore: chi spende mezzo milione di euro per case particolarissime immersi nella campagna e lontane da tutto? Sono chicche per appassionati». - Ev. M.

© IMMAGINE ASSOCIATI

lici per il rilancio



Borgo Vecchio di Castelnuovo dei Sabbioni (Ar)

Nel cuore della Toscana, è un antico insediamento residenziale, abbandonato intorno agli anni '60. oggetto di un piano di recupero urbanistico, a fini turistico-ricettivi, da parte del Comune di Cavriglia che ha recentemente inaugurato, nella parte sommitale del borgo, un museo, un centro di documentazione mineraria e un polo convegni. Il Comune, unico proprietario, intende alienare l'intero complesso immobiliare costituito dal vecchio borgo e una porzione dell'area denominata "Pian del Colle" di complessivi 17,5 ettari da destinare ad attività coerenti con la nuova destinazione turistico ricettiva. Il prezzo di vendita a corpo, a base d'asta, sarà di tre milioni di euro per il borgo e 5 euro al mq per Pian del Colle



Borgo di Taurasi (Av)

Il nome è già un brand. Taurasi è il paese che dà il nome al famoso vino rosso Docg, il Castello Marchionale ospita l'enoteca regionale dei vini d'Irpinia e un'area museale con percorso sensoriale dedicato alle produzioni vitivinicole. Nel borgo esiste un vasto patrimonio immobiliare di proprietà pubblica per il quale si prevede la destinazione ad albergo diffuso nell'ambito della progettualità che si sta sviluppando in Irpinia volta alla valorizzazione del patrimonio storico immobiliare di pregio. Il Comune intende pertanto individuare operatori turistici e immobiliari disponibili a valorizzare le proprietà del borgo: 17 lotti, per una superficie complessiva di circa 2.500 mq e con un investimento stimato in circa 3 milioni



Recupero con i fondi raccolti su internet

STRUMENTI

Il portale della start up «Impossible living» punta a reperire risorse online

Michela Finizio

■ Mappatori e fundraiser si organizzano online per far rinascere vecchi borghi, condomini degradati oppure edifici dismessi. **Impossible living** è un progetto di crowdsourcing (generato in modo aperto dagli utenti online) che punta a catalogare e rigenerare paesi o edifici abbandonati. Chiunque può contribuire alla mappatura caricando foto, descrizioni e una proposta di riattivazione del luogo interessato. A quel punto è solo la Rete, con tutte le sue potenzialità, a mettere in contatto persone e risorse (raccolgendo, perché no, anche investimenti) per organizzare il recupero urbano.

L'idea è venuta a novembre 2010 ad André Sesta, ingegnere di 29 anni, e Daniela Galvani, architetto classe 1981. Sulla home page del sito internet ancora campeggia la scritta "beta" (progetto in sperimentazione), ma le potenzialità sono chiare. «Rispetto a quando abbiamo iniziato - racconta Daniela - oggi intorno alle riqualificazioni c'è un fermento incredibile. Il mercato dell'abbandono ancora non esiste, ma potrebbe diventare un business». Il database conta già quasi 400 segnalazioni in Italia (principalmente a Milano), un centinaio in Europa, una ventina tra Cina e Stati Uniti.

Il secondo passo è trasformare i mappatori in riattivatori: «Entro l'anno lanceremo la seconda fase della piattaforma - racconta Daniela Galvani - dedicata inizialmente a 20 edifici e aree dismesse

selezionate in base alle loro potenzialità di rigenerazione». L'obiettivo è facilitare percorsi collaborativi, mettere a disposizione una rete di contatti e professionisti, creare consenso e trovare sostenitori. «I primi sono community - continua Daniela - e associazioni, più o meno strutturate, interessate a utilizzare uno spazio abbandonato per un evento, come sede o per creare delle residenze sociali».

Impossible living propone forme di "riattivazione leggera", prima ancora delle riqualificazioni architettoniche, capaci di attirare l'attenzione sul borgo abbandonato o sull'edificio dismesso per lanciare una campagna di raccolta fondi e magari sensibilizzare i developer locali: happening, mostre, sfilate oppure campagne virali di comunicazione online incuriosiscono e "riattivano" l'immobile. In seguito al terremoto in Emilia è stata lanciata anche una sezione specifica: «Map 4 Emilia» per aiutare la gestione dell'emergenza e facilitare il processo di riqualificazione.

SU INTERNET



Online e attraverso un'applicazione per smartphone chiunque può fotografare e descrivere un edificio abbandonato, arricchendo il database del sito internet www.impossibleliving.com