

## **Case a 1 euro: come funziona e dove si trovano (e quali obblighi ci sono per chi acquista)?**

Dall'obbligo di prendere la residenza nel Comune alla necessità di pagare la ristrutturazione completa fino a non vendere l'immobile per 5 anni. Quello che c'è da sapere. Spesso spuntano polizze e permessi aggiuntivi (Fonte: <https://www.corriere.it/> 25 dicembre 2025)



Può essere un'opportunità sorprendente in tempi di «inaccessibilità economica» per l'acquisto della casa, come ha appena definito la Ue la nuova emergenza che riguarda l'Europa intera. **Comprare un'abitazione al prezzo simbolico di 1 euro. Ma da dove cominciare e come trovare agevolazioni? ([qui un link con alcune indicazioni](#))**. La premessa è che si tratta di case che i proprietari vogliono disfarsene, per non pagare tasse e balzelli. Parliamo di immobili fatiscenti o pericolanti che necessitano di ristrutturazioni. Spesso case costruite negli anni 80 e 90.

### **Il contesto di mercato**

D'altronde quello che sta avvenendo nel mercato immobiliare è abbastanza evidente. **Dal 2013, i prezzi delle case nell'Ue sono aumentati di oltre il 60%, superando la crescita dei redditi e lasciando indietro molte famiglie, mentre gli affitti medi sono aumentati di circa il 20%, con i nuovi affitti che salgono ancora di più nei mercati urbani. Si prevede che la domanda di alloggi crescerà di oltre due milioni di unità all'anno, principalmente nelle aree urbane, ma dal 2021 le licenze edilizie sono diminuite di oltre il 20%. Gli affitti a breve termine sono aumentati di quasi il 93% tra il 2018 e il 2024»,** è la premessa della Commissione.

## Il rischio spopolamento

Quel che è certo che comprare casa ad 1 euro allora può essere utile. Non è soltanto uno slogan o un'operazione di marketing di qualche amministrazione locale a caccia di consensi: **è anche un'opportunità da non sprecare. Parliamo sempre di piccoli centri**, che rischiano lo spopolamento e comunque hanno la necessità di rafforzare la popolazione e le attività sul territorio.

## Le regole

Le formule per incentivare gli acquisti variano per località, ma ci sono regole standard: **l'obbligo di prendere la residenza nel comune dove si realizza l'acquisto a 1 euro, di pagare una ristrutturazione completa della casa e di non vendere la casa per almeno 5 anni**. Ci sono poi altre pendenze di cui tener conto. È necessario sostenere le spese notarili per la registrazione, le volture e l'accatastamento.

## I permessi e le polizze

E nel momento in cui si hanno tutti i permessi, far partire i lavori entro il tempo deciso dal comune. **A garanzia della corretta esecuzione dei lavori da parte del compratore il Comune può chiedere anche di stipulare una polizza fideiussoria** di una cifra tra i mille e i 5mila euro. La polizza scade a fine dei lavori completati, in genere 3 anni. Per questo è sempre consigliabile contattare un notaio e ditte edili della zona per commissionare i lavori: conoscono meglio le leggi, i protocolli e i processi d'acquisto.

## Dove: la mappa delle occasioni

Dalle Valle d'Aosta alla Sicilia, dal Piemonte alla Calabria, ecco alcune occasioni [che puoi trovare anche a questo link](#). A Oyace, a circa 20 minuti di macchina da Aosta, su un pendio circondato dalle guglie rocciose della catena dei Morion, è in vendita degli immobili selezionati, fatiscenti o abbandonati. Ma anche Borgomezzavalle (Verbano-Cusio-Ossola), splendido borgo della Val D'Ossola, in provincia di Verbania, caratterizzato da antiche case in pietra.

## In Piemonte

A Carrega Ligure (Alessandria), quasi un villaggio con meno di 100 abitanti, al confine con la Liguria. E ad Albugnano (Asti), un paese nel Monferrato Astigiano, di 514 abitanti, situato a 549 metri sul livello del mare. **Alcuni piccoli comuni della Val di Non e della Val di Sole stanno incentivando il ripopolamento** con contributi e sgravi fiscali per chi ristruttura edifici rurali dismessi. Il 19 maggio scorso ha preso il via il bando che offre contributi a fondo perduto fino a 100.000 euro per il recupero di immobili in 32 comuni montani della regione.

## Gli altri casi

Triora (Imperia), il famoso “paese delle streghe”, offre case antiche nel centro storico **con l’obiettivo di far rivivere il borgo. Pignone (La Spezia) e Santo Stefano d’Aveto (Genova) hanno aderito al piano per recuperare gli immobili abbandonati e attirare nuovi residenti.**