

TOSCAANSE TOEVLUCHT

Borgo di Vagli is een antiek, vergeten Toscaans gehucht dat vanop zonovergoten terrassen uitzicht biedt op een mooie, groene vallei. Een droom voor toeristen? Nee, een realiteit die voor deeeigenaars nieuwe en fabelachtige perspectieven biedt.

TEKST: PATRICK DELAROCHE



«

“**B**orgo di Vagli is niet voor om het even wie”, zo wordt behoedzaam gemeld in de informatiebrochure die overhandigd wordt aan de potentiële kopers van een vakantieverblijf in een van de meest verscholen plekken van Toscane. Die bemerking heeft niets te maken met pretentie of een exclusief prijskaartje. Wel integendeel. Het is simpelweg wat iedereen vaststelt die de twee kilometer lange moeizame beklimming gemaakt heeft over het onverharde, bochtige en steile pad dat de moderne wereld verbindt met een toevluchtsoord waar de tijd bleef stilstaan.

TWINTIGTAL WONINGEN VAN NATUURSTEEN

“Toen ik deze vallei in het begin van de jaren negentig kocht, was ik me er wel degelijk van bewust dat ik voor een extreme opdracht stond”, geeft Fulvio di Rosa toe, de architect die aan de basis ligt van de heropleving van een plek die sinds de jaren zeventig door zijn bewoners werd verlaten. “Extreem wegens de ligging van het gehucht, zo helemaal verscholen in de vallei, maar ook wegens de zeer rustieke stijl van de gebouwen met stenen daken. Het beantwoordt niet echt aan het beeld dat de meeste mensen van Toscane hebben.” En toch...

Het gehucht Borgo di Vagli ontstond op een heuvelkam die neerkijkt op de duizend jaar oude ruïnes van het kasteel van Pierle. Het bestaat uit een twintigtal huizen in natuursteen, waarvan de oudste elementen dateren uit de veertiende eeuw. De vijftien terrassen, die verspreid liggen tussen de huizen, en het overhangende zwembad nodigen uit tot zalig nietsdoen en genieten van de omringende natuur: de olijfgaarden, eeuwenoude eiken en wilde kruiden langs de acht bebakende paden op het dertien ha grote domein benevelen de wandelaar met hun geur.



Borgo di Vagli, voor de restauratie... Hiernaast: de architect **Fulvio Di Rosa**, die gepassioneerd is door Toscane, ligt aan de basis van de wederopstanding van het gehucht uit de 14de eeuw dat nu aangeboden wordt in deeleigendom.



Die moeizame toegangsweg vormt al snel geen probleem meer als men zich ervan bewust wordt dat men zich op nauwelijks twintig km van Cortona bevindt, dat de autosnelweg Firenze-Rome en de expresweg Siena-Perugia met de auto slechts twintig minuten verwijderd zijn en dat men op maximum anderhalf uur alle interessante centra van de regio – Siena, Arezzo, Montepulciano, Pienza, enz. – kan bereiken.

“Er zijn verschillende manieren om je vakantie door te brengen in Toscane. Het is een beetje als een cruise uitkiezen. Je kunt inschepen op een drijvend paleis, samen met 2000 andere passagiers, of je kunt kiezen voor een kleiner, minder luxueus schip waarmee je de dingen van dichterbij kunt ontdekken. Het is die laatste formule die door Borgo di Vagli aangeboden wordt.”

DE PASSIE VAN EEN ARCHITECT

Fulvio Di Rosa wijdt zich nu al een kwarteeuw uitsluitend aan de vrijwaring van het plaatselijke culturele erfgoed. Zo heeft hij onder meer een dorpje uit de twaalfde eeuw in de buurt van Siena, het Palazzo Benci-Ulivelli in het centrum van Montepulciano en de Casa Fonte delle Foglie gerestaureerd, het toevluchtsoord van de Amerikaanse romanschrijfster Frances Mayes, auteur van de bestseller *Under the Tuscan sun*.

De architect, die afkomstig is van Turijn, werd zelf verliefd op de streek in het midden van de jaren tachtig. Hij was toen net teruggekeerd naar Italië na een verblijf van acht jaar in Brazilië, waar hij samenwerkte met Nelson Nie-

meyer, een van de vaandeldragers van de hedendaagse architectuur.

Toen hij aan zijn eerste restauraties begon, begreep de jonge architect al snel dat de Toscaanse vastgoedmarkt volop in beweging was. Heel wat buitenlanders hadden er al een huis gekocht, maar ze verbleven zelden langer dan drie weken in Italië en ze hadden heel wat moeite om zich van op afstand bezig te houden met hun tweede verblijfplaats.

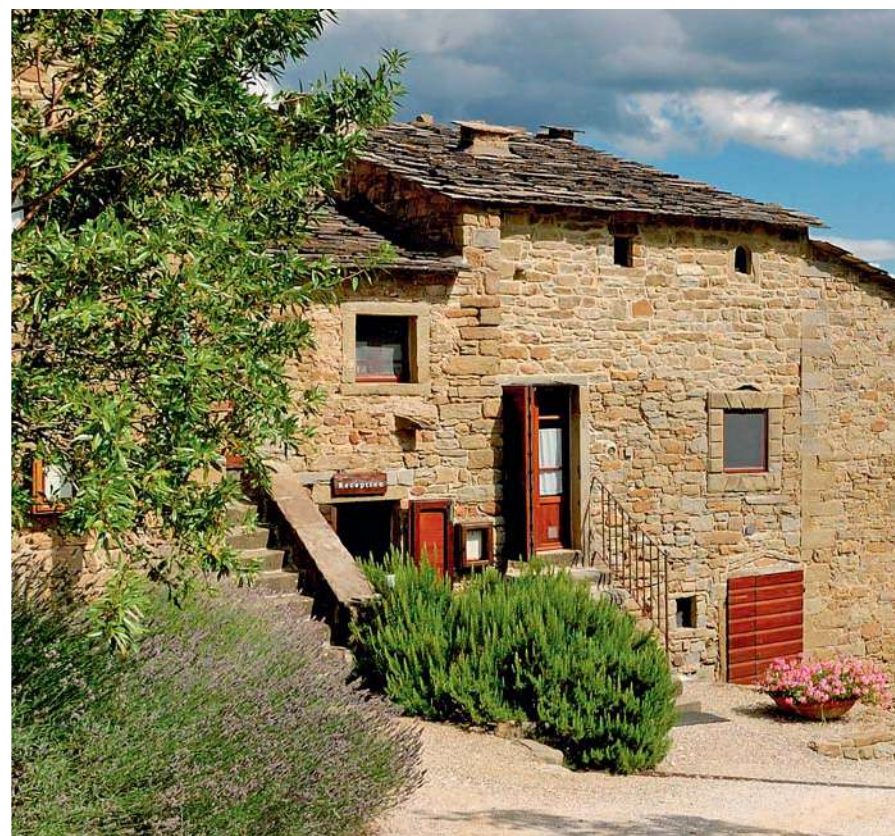
Fulvio Di Rosa: “In plaats van alleenstaande huizen te promoten – het legendarische huis op de top van een heuvel, met adembenemend uitzicht – had ik het idee om een verlaten gehuchtje te zoeken, het te restaureren en het om te vor-

men tot een condominium, met ter plekke een verantwoordelijke om de kleine probleempjes van alledag op te lossen.”

EEN GEMEENSCHAP SCHEPPEN

“Vanuit filosofisch oogpunt leek het me ook zeer belangrijk om met de nieuwe eigenaars van die huizen opnieuw een gemeenschap op te bouwen zoals die bestond onder de oude bewoners. Uiteraard waren die mensen, die van over heel Europa kwamen, niet verplicht om bij elkaar over de vloer te komen. Maar dat hebben ze wel gedaan! Velen onder hen zijn vrienden geworden, de kinderen spelen

“In plaats van alleenstaande huizen te promoten, had ik het idee om een verlaten gehuchtje te zoeken, het te restaureren en het om te vormen tot een condominium.”



Borgo di Vagli, na de restauratie. Links: een verwarmd, twintig meter lang zwembad hangt als het ware boven het gehucht.

samen, enz. Die eerste ervaring is dan ook uitgegroeid tot een groot succes.”

Di Rosa heeft daarna nog verschillende andere gehuchten op dezelfde wijze in ere hersteld. De snelle opgang van de vastgoedprijzen in Toscane verplichtte hem evenwel al vrij snel om zijn plannen aan te passen.

“In de jaren tachtig verkocht ik een volledig afgewerkt appartement tegen een prijs die overeenkomt met ongeveer 700 euro per vierkante meter, een fractie van wat toen in Hamburg, Zürich of Londen moest betaald worden. Maar tegen het einde van de jaren negentig was dat 2000 euro per vierkante meter geworden en tegen die prijs vond ik geen kopers meer. Ik moest voor mezelf dan ook een nieuwe markt uitdenken.”

NOODOPLOSSING

Intussen was het project in Borgo di Vagli al zo goed als afgerond en kwam er een einde aan wat voor Di Rosa een ware hindernissenloop was.

Alleen al de aankoop van het gehucht nam drie jaar in beslag – de tijd die nodig was om alle eigenaars of erfgenamen van de huizen en de omliggende gronden terug te vinden.

“Ik ben er zelfs één moeten

gaan opzoeken in de gevangenis. Bij de ondertekening van het verkoopcontract waren er zeventig mensen aanwezig in het kantoor van de notaris.” Daarna moest hij nog de nodige officiële vergunningen verkrijgen, wat ook heel wat tijd vergde, vooral omdat het de eerste keer was dat iemand zo’n omvangrijk restauratieproject indiende in de gemeente Cortona, en omdat de Italiaanse bureaucratie al even pietluttig is als de onze. “Uiteindelijk zijn we in april 2000 begonnen met de werken. Op dat ogenblik stond ik op een keerpunt. Ik dacht eraan

om voor elk appartement niet één maar verschillende eigenaars te zoeken om zo de investering te verdelen en de jaarlijkse lasten te verlagen. De enige formule die toen bestond, was timesharing. Aanvankelijk hebben we dat systeem ook aangewend om een deel van de appartementen in Borgo di Vagli te commercialiseren.”

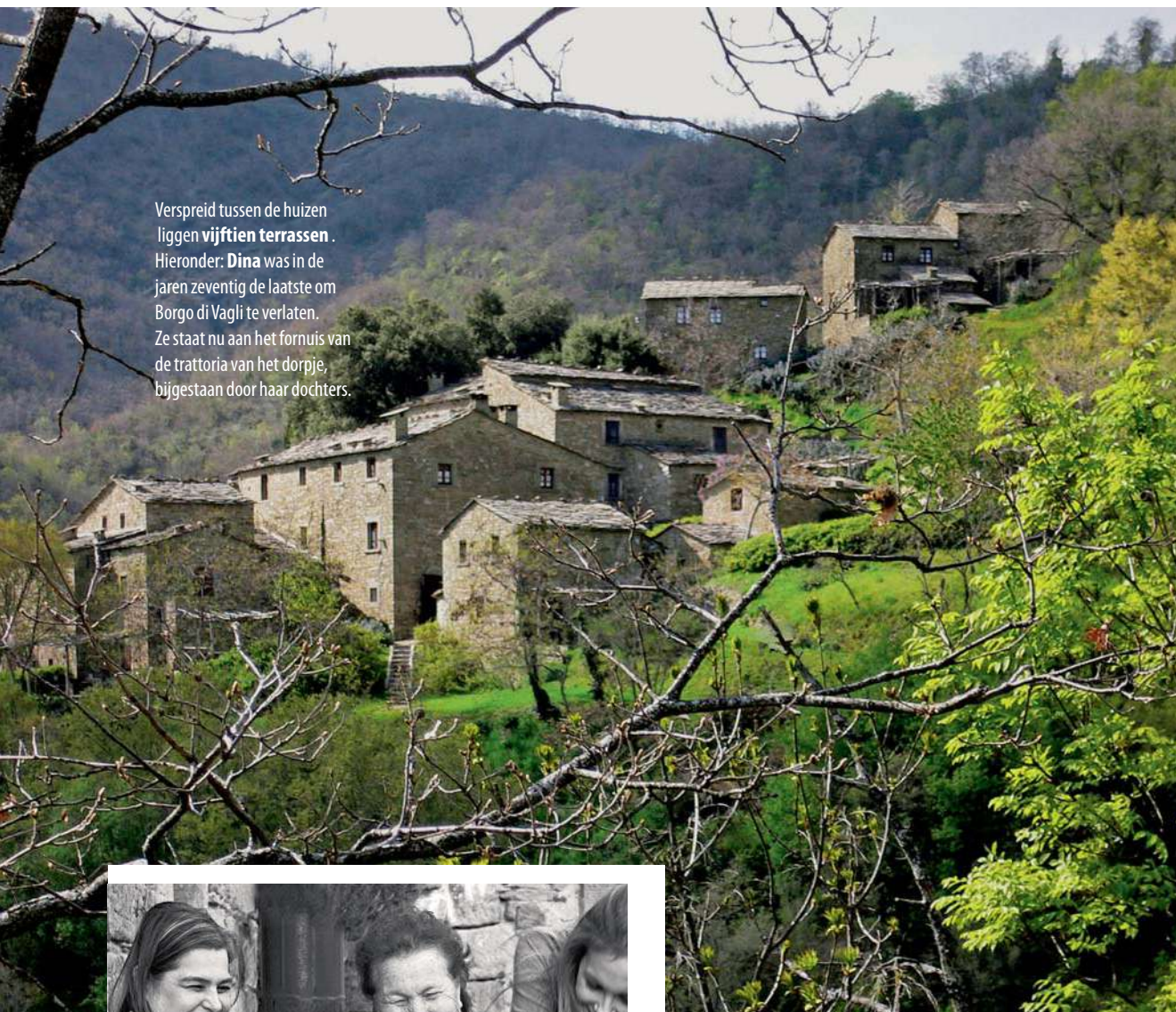
ONNAVOLGBARE FORMULE

In 2005 ontdekte de architect *fractional ownership* op het eerste Europese symposium dat aan dat

De appartementen werden aangekleed met oude voorwerpen en meubels die opgesnord werden op de rommelmarkt of bij de antiquairs uit de omgeving.



Verspreid tussen de huizen liggen **vijftien terrassen**. Hieronder: **Dina** was in de jaren zeventig de laatste om Borgo di Vagli te verlaten. Ze staat nu aan het fornuis van de trattoria van het dorpje, bijgestaan door haar dochters.



concept gewijd werd. Dat was voor hem ‘een revalidatie’... “Het was erg grappig. Al die Amerikanen waren naar Londen gekomen om aan de Europeanen uit te leggen wat deeleigendom was, maar ze hadden maar één gedachte in hun hoofd: een manier vinden om de Europese markt aan te boren. Het was voor ons van meet af aan duidelijk dat de ‘toolbox’ die ze voorstelden – opdeling van de eigendom in achtsten of tienden, reserveringssysteem, enz. – de perfecte oplossing was. Maar we beseften eveneens dat de wijze waarop ze het concept ontwikkelden niet overeenstemde met de Europese geest. Want hoe creëer je een gehucht? Of een resort? De Amerikanen denken altijd in termen van vijf- of zessterrenhotels, uiterst luxueuze bedoeningen met een spa, drie of vier zwembaden, enz. De meerderheid van de Europeanen is echter op zoek naar iets anders: simpeler comfort en een meer authentieke ervaring. We beseften ook meteen dat door het systeem van *fractional ownership* toe

“De Amerikanen die aan de Europeanen kwamen uitleggen wat deeleigendom was, hadden maar één gedachte in hun hoofd: een manier vinden om de Europese markt aan te boren.”

te passen op de tien woningen die we nog ter beschikking hadden, Borgo di Vagli tot iets unieks zou kunnen uitgroeien: de kans om een deeltje van een gehucht uit de veertiende eeuw te kopen, afgelegen in een eenzame vallei, maar wel in het hart van een regio die zo gegeerd en duur is dat ons aanbod er niet langer gekopieerd kan worden.”

En de architect besluit: “De immobiliënmarkt rond Cortona is nu volledig verzadigd. Wie hier in de buurt nog iets wil kopen tegen een redelijke prijs, is verplicht om bij ons te komen.”



Ondanks het rustieke aanzicht beschikt de keuken niettemin over een ultramoderne uitrusting.

PRAKTISCH

Borgo di Vagli biedt tien appartementen in permanente deeleigendom (tien eigenaars per woning). Vier appartementen hebben één slaapkamer, de zes andere hebben er twee. Ze zijn volledig gemeubileerd en beschikken over een uitgeruste keuken (gasfornuis, koelkast, afwasmachine), een badkamer per slaapkamer, centrale verwarming en het huidige multimedia-aanbod (satelliet-tv, telefoon, breedbandinternet, enz.)

Het systeem garandeert elke eigenaar drie weken verblijf op datums naar zijn keuze in zijn categorie van woning (maar voor een grotere flexibiliteit, niet in één specifiek appartement). Er kan geopteerd worden voor een vast blok van drie weken of voor een spreiding over verschillende perioden. Ook kan men beschikken over verschillende appartementen, maar dan gedurende een beperktere periode – drie appartementen voor een week, bijvoorbeeld, om een familiegebeurtenis te vieren of om met vrienden samen te komen.

Daarnaast kunnen de eigenaars ook op andere ogenblikken en zo vaak ze willen in Borgo di Vagli verblijven zonder meerkosten (exclusief de schoonmaak), maar dan wel volgens beschikbaarheid. Op dit ogenblik bedraagt de prijs van een eigendomsdeel 69.000 euro in de categorie met één slaapkamer en 109.000 euro in de categorie met twee slaapkamers, taksen en wettelijke kosten inbegrepen. Daarbij komt dan een jaarlijks forfait van 1890 euro (één slaapkamer) of 2393 euro (twee slaapkamers).

Dat bedrag dekt de beheerskosten, het reservefonds voor de vernieuwing van de meubels en de aankleding, water, gas en elektriciteit, de verzekering, het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, de terrassen en het zwembad, de plaatselijke belasting, enz.

De schoonmaakkosten moeten na elk verblijf apart betaald worden (naargelang van de categorie is dat vanaf 78 of 110 euro per week).

www.borgodivagli.com
Contact: Stefania Civitelli, Resort Director
stefania@borgodivagli.com

TUSCAN REFUGE

Borgo di Vagli is an antique, forgotten Tuscan hamlet whose sun-drenched terraces overlook a beautiful, green valley. A dream for tourists? No, a reality for joint owners that offers new and marvellous perspectives.

Text: PATRICK DELAROCHE

Page 115

"Borgo di Vagli is not for everyone", is carefully mentioned in the information folder that is handed out to potential buyers of a holiday residence in one of the most secluded places in Tuscany. That remark has nothing to do with pretension or an exclusive price tag. On the contrary. It is the finding of everyone who makes the 2 km, toilsome climb over the unpaved, winding and steep path that connects the modern world with a refuge where time stands still.

TWENTY STONE RESIDENCES

"When I purchased this valley in the early 1990s, I was aware that this was an extreme task", admits Fulvio di Rosa, the architect behind the resurgence of a place that was abandoned by its residents in the 1970s. "Extreme due to the location of the hamlet, completely hidden in the valley, and because of the very rustic style of the buildings with stone roofs. It doesn't exactly correspond with the image that most people have of Tuscany." Nevertheless...

The hamlet of Borgo di Vagli was established on a ridge that looks down on the thousand-year-old ruins of Pierle castle. It consists of about twenty stone houses; the oldest elements date from the 14th century. Fifteen terraces scattered between the houses and an overhanging swimming pool encourage pleasant idleness and enjoyment of the encompassing nature: the scent of olive groves, centuries-old oak trees and wild herbs along eight beaconing paths located on the 13 hectare domain make ramblers tipsy.

Page 116

Borgo di Vagli, before restoration... Opposite: architect **Fulvio Di Rosa**, who is passionate about Tuscany, is behind the resurrection of the 14th century hamlet that is being offered in fractional ownership.

“Instead of **promoting detached houses**, I decided to look for an abandoned hamlet, to restore it and **convert it into a condominium.**”

The toilsome approach is not a problem once you realise that the hamlet is only 20 km from Cortona, the motorway Florence-Rome and the express way Siena-Perugia are only 20 minutes away by car and that you can reach all the interesting cities in the region (Siena, Arezzo, Montepulciano, Pienza, etc.) within 90 minutes. “There are different ways to holiday in Tuscany. It is a bit like choosing a cruise. You can board a floating palace together with 2000 other passengers or you can choose a smaller, less luxurious ship and discover things from close up. The latter formula is on offer at Borgo di Vagli.”

AN ARCHITECT'S PASSION

For the last 25 years, Fulvio Di Rosa has devoted his attention to protecting local cultural heritage. He restored a 12th century village near Siena, the Palazzo Benci-Ulivelli in the centre of Montepulciano and Casa Fonte delle Foglie, refuge of the American novelist Frances Mayes, author of the bestseller *Under the Tuscan Sun*. The architect from Turin fell in love with the region in the middle of the 1980s. He had just returned to Italy after living in Brazil for eight years and working with Nelson Niemeyer, one of the standard-bearers of contemporary architecture.

When he started working on his first restoration projects, the young architect quickly understood that the Tuscan real estate market was in a state of flux. Many foreigners had already purchased a house there, but they seldom stayed in Italy longer than three weeks and they found it difficult to maintain their second residence from a distance.

Fulvio Di Rosa: “Instead of promoting detached houses – the legendary house on top of a hill with a breathtaking view – I decided to look for an abandoned hamlet, to restore it and convert it into a

condominium with a manager on location to solve small, everyday problems.”

CREATING A COMMUNITY

“From a philosophical point of view, it seemed very important to build a community with the new home owners similar to the community that existed between the former residents. The new residents, who came from all over Europe, were not required to drop in on each other, but they did! Many of them became friends, their children play together, etc. That first experience blossomed into a great success.”

Then Di Rosa restored other hamlets in the same way. The quick rise in real estate prices in Tuscany required him to adjust his plans. “In the 1980s I sold a completely finished apartment at a price that corresponds to approximately 700 euro per square metre, a fraction of what was being paid in Hamburg, Zürich or London at that time. By the end of the 1990s, the price had increased to 2000 euro per square metre. At that price, I no longer found buyers. I had to devise a new market.”

Page 117

Borgo di Vagli, after restoration. Left: a heated, **20-metre long swimming pool** hangs above the hamlet

The **apartments** were decorated with old objects and furniture purchased at jumble sales or from local antique dealers.

MAKESHIFT SOLUTION

In the meantime, the project in Borgo di Vagli was more or less finished and Di Rosa’s obstacle race was coming to an end. It took three years to purchase the hamlet – the time required to find all the owners or heirs of the houses and the surrounding land.

“I even had to visit one of them in prison. When we signed the sales contract there were 70 people in the notary’s office.” Then he had to obtain the required official permits, which took a lot of time because it was the first time that someone submitted such a large restoration project in the district of Cortona and because the Italian bureaucracy is just as meticulous as ours is. “We finally started work in April 2000. At that time I was at a turning point. I thought about looking for several owners for each apartment, rather than

just one, in order to divide the investment and reduce the annual expenses. The only formula that existed back then was timesharing. Initially, we used that system to commercialise some of the apartments in Borgo di Vagli.”

UNPARALLELED FORMULA

In 2005 the architect discovered *fractional ownership* at the first European symposium dedicated to that concept. It was ‘a revelation’ for him...

“It was very funny. All these Americans had come to London to explain to Europeans what fractional ownership was, but they had only one thought on their minds: finding a way to tap the European market. It was immediately clear to us that the ‘toolbox’ they were proposing – dividing the property into eighths or tenths, reservation system, etc. – was the perfect solution. We also realised that the way they developed the concept did not correspond with a European spirit. How do you create a hamlet? Or a resort? Americans always think in terms of five-star or six-star hotels, extremely luxurious affairs with a spa, three or four swimming pools, etc. Most Europeans are looking for something else: simpler comforts and a more authentic experience. We immediately realised that by applying *fractional ownership* to the ten residences that we still had available, Borgo di Vagli could develop into something unique: the opportunity to purchase part of a 14th century hamlet secluded in a lonely valley, but in the heart of a region that is so in demand and expensive that our offer cannot be duplicated.” The architect concludes: “The real estate market around Cortona is completely saturated. Those who want to purchase something in the area at a reasonable price are required to come to us.”

Page 118

Fifteen terraces are scattered between the houses. Below: **Dina** was the last person to leave Borgo di Vagli in the 1970s. She is currently a cook in the village trattoria, assisted by her daughters.

“The Americans who **explained fractional ownership** to Europeans only had one thought on their minds: **finding a way to tap the European market.**”

Despite **its rustic appearance**, the kitchen has **ultramodern equipment**.

PRACTICAL

Borgo di Vagli offers ten apartments in permanent fractional ownership (ten owners per residence). Four apartments have one bedroom; the other six have two bedrooms. They are fully furnished and have an equipped kitchen (gas cooker, refrigerator, dishwasher), one bathroom per bedroom, central heating and modern multimedia offerings (satellite TV, telephone, broadband Internet, etc.)

The system guarantees every owner three weeks at their preferred dates in their own category (but for greater flexibility not in one specific apartment). Owners can choose a fixed block of three weeks or spread their weeks over different periods. Owners can also use several apartments during a more limited period – for example, three apartments for one week to celebrate a family event or to holiday with friends.

Owners can also stay in Borgo de Vagli at other times and as often as they want without additional charges (except cleaning) in accordance with availability. The price for fractional ownership is currently 69,000 euro in the one-bedroom category and 109,000 euro in the two-bedroom category. The price includes taxes and legal fees. An annual fixed sum of 1890 euro (one bedroom) or 2393 euro (two bedrooms) is also required.

The annual fee covers management costs, a reserve fund for replacing furniture and decorations, water, gas and electricity, insurance, maintenance of communal areas, the terraces and swimming pool, local taxes, etc.

Cleaning fees are paid separately after every stay (depending on the category they are 78 or 110 euro per week).