

BRAGAGLIO: PER LA 'TORRE TINTORETTO' ANNULLARE IL PROTOCOLLO CON INVESTIRE SGR

A giudicare dalle dichiarazioni del Presidente dell'Aler, Ettore Isacchini, sulla Relazione dell'Agenzia delle Entrate per la Torre Tintoretto, ho netta l'impressione che l'abbia travisata, o neppure letta. Tale Relazione si conclude con un giudizio critico: "l'operazione di sviluppo immobiliare (di Investire SGR) risulta finanziariamente non sostenibile ed economicamente svantaggiosa in quanto dal punto di vista economico-finanziario non produce ricchezza, ma erode le risorse investite".

Ebbene, anche dopo un tale giudizio, Isacchini esprime "il suo sì convinto" all'operazione. Ma chiedendo al Comune, e non già all'Aler proprietario della Torre, di addossarsi le responsabilità conseguenti. Compreso – temo - anche il rischio del ricorso alla Corte dei Conti per un danno erariale di 21.6 mln. di euro. A cui si aggiungerebbero anche altri 4 mln., messi in carico agli Enti Pubblici, e a fondo perduto, a favore di Investire SGR. Cifra che, a giudizio dell'Agenzia, si renderebbe indispensabile per aggiustare i parametri sballati di Investire SGR. Con una contestazione che riguarda persino il costo per la demolizione. Per Investire SGR solo 1.2 mln., per l'Agenzia più del doppio, circa 2.7 mln.

Sarebbero 25 i milioni cancellati dal patrimonio pubblico. A cui va aggiunto il valore di decine di alloggi ceduti dal Comune, per lo svuotamento della Torre, ripagati dallo zero assoluto ottenuto dalla demolizione della Torre e da un sedime pubblico (dal valore di circa 4 mln.) che viene regalato ad Investire SGR.

Ma quale è il valore della Torre da demolire? In base alla Relazione non si sa. La Delibera di Giunta lo richiedeva, ma tale perizia non è stata fatta. Anzi, è stata esclusa dall'Aler. Ma perché, nonostante le sollecitazioni dell'Assessore Fenaroli? Quindi, ad oggi fa testo la sola perizia della Camera di Commercio, richiesta dall'Aler stesso, che stabiliva il valore della Torre a circa 15 milioni. Valore a cui si aggiunge il mancato pagamento dei volumi edificabili, oltre lo stanziamento a fondo perduto, che portano alla sparizione, come per magia, dei 25 mln. sopra citati, dai bilanci pubblici.

Si tenga presente che Investire SGR aveva a suo tempo (14.10.2015) presentato uno Studio di Fattibilità per la riqualificazione della Torre, con richiesta d'uno stanziamento aggiuntivo, ma che proprio per questo venne abbandonato. Oggi, pur di demolire la Torre, non si batte ciglio se l'esborso a fondo perduto richiede ai bilanci pubblici, appunto, altri 4 mln.

Ma perché una tale insistenza di Investire SGR? Come mai a sole due settimane dal primo Studio di Fattibilità, per la riqualificazione della Torre, Investire SGR ha presentato in Comune una osservazione urbanistica per la demolizione? E' un pensar male ritenere che quella è stata sempre l'unica sua vera opzione?

La risposta non va ricercata nell'Housing Sociale, spesse volte evocato a sproposito, ma nel "Business" prospettato da un soggetto privato. Non parlo qui di speculazioni.

Sul difficile mercato, per il tipo di alloggi previsti, s'è già espresso mesi fa il presidente dei Costruttori, Giuliano Campana, quando ha definito la demolizione della Torre e la costruzione di quegli alloggi "un'operazione senza senso...Brescia è satura di immobili che si rivolgono a quel target, soprattutto in periferia".

E' inoltre necessaria anche una certa accortezza. Non va dimenticato che Investire SGR, presieduta da un esponente della famiglia Nattino, è stato protagonista di un'esperienza ritenuta fallimentare, con riferimento ad alcuni dei suoi fondi – Inv. Real Security e Obelisco – i cui sottoscrittori hanno avuto perdite pesantissime, con quote passate dai 2500 euro iniziali a circa 300!

La delibera della Giunta Del Bono (giugno 2015) parla chiaro: “riqualificazione in alternativa alla demolizione”. E, per l’Agenzia, la Torre: “si presenta in un normale stato di conservazione e di manutenzione”.

Si tenga inoltre presente che il danno patrimoniale di 25 mln. non ha paragoni neppure con quanto aveva proposto il sindaco Paroli, che prevedeva sì una demolizione, ma con sedime e ricostruzione di nuovi alloggi che rimanevano patrimonio pubblico. O con la vendita del sedime e dei diritti edificatori, e relativo trasferimento dei volumi, ma a prezzi di mercato, quindi con un’utilità economica sostanziosa. O con la vendita della Torre e gara a partire da 13,5 mln.

In questo caso si prevede invece che un valore patrimoniale di circa 25 mln. venga fatto sparire dal bilancio pubblico e che i vantaggi economici passino nel bilancio d’una società privata.

Ritengo infine che ormai da tempo esista un serio problema di affidabilità e di capacità. Intanto constato le troppe parti in commedia di Isacchini. Prima voleva rifilare la Torre alla Provincia, come sede di uffici. Poi la ristrutturazione con Corsini. Poi con Paroli la demolizione e poi il bando di gara per una alienazione di 13,5 milioni. Infine ci riprova a demolire la Torre con Del Bono, per ricavarne un bel nulla - almeno per il pubblico - cedendo il tutto ad un gestore privato di Fondi. Troppe e sconclusionate, ormai, tutte queste recite in commedia per non esserne preoccupati.

A mio modesto parere si tratta quindi di chiudere la partita, che ormai è su un binario morto, con Investire SGR. Con gli sgradevoli “*penultimatum*”, di chi dice: “o così o vado”, ma poi mai se ne va. Con una qualche imbarazzante voce lobbistica. Con la situazione bloccata da un Protocollo (giugno 15) che peraltro prevede il contrario di quanto Investire SGR ha poi fatto e fa.

Protocollo da annullare, anche perché blocca la ricerca di altri e più affidabili soggetti, nonché le soluzioni alternative. Che ci sono.

Claudio Bragaglio

Brescia 7.10.2017