

Torre Tintoretto: obiezioni di merito e di procedura contro l'abbattimento

Ho già motivato (Bresciaoggi, 27.12.15) la mia contrarietà all'abbattimento della Torre Tintoretto. Una vicenda complessa, ma ignorata oggi nel suo iter. Al punto da ritenere nuova la proposta avanzata da 'Investire SGR', quand'era già della Giunta Paroli. E contrastata dall'intero Centro Sinistra.

Mi preme qui richiamare un passaggio decisivo, già fondato motivo d'un esposto alla Corte dei Conti, predisposto da Mirko Lombardi, allora segretario cittadino di Sel.

Siamo nel 2012, ed anche in ragione di quel possibile coinvolgimento della Magistratura Contabile, la Giunta Paroli e l'Aler abbandonarono la scelta dell'abbattimento per quella della vendita.

La questione riguardava il danno patrimoniale derivante dall'abbattimento. Infatti un abbattimento è legittimo per vari motivi: insicurezza dello stabile, impossibilità di ristrutturazione (si pensi al Residence Prealpino), assenza di alternative edificatorie... O semplicemente per la congruità della transazione economica. Nessuna di queste fattispecie riguardano la Tintoretto che, in base ad una perizia fatta fare dall'Aler, ha un valore di 13,5 milioni. Ma che, nell'ipotesi fatta da Investire SGR, verrebbe pagata, per essere poi demolita, solo mezzo milione. Con un danno patrimoniale evidente per l'Aler, che non risulterebbe in alcun modo compensato, come invece avverrebbe con l'edificio se ristrutturato. E tutto questo solo per rendere edificabile un terreno liberato dalla Torre. Il danno patrimoniale, con relative responsabilità, riguardava - e riguarda - proprio questo punto specifico.

Anche sulle procedure vedo il rischio di evidenti criticità che, esaminate alla luce delle normative sempre più stringenti dell'Autorità Nazionale (ANAC), consiglierebbero maggiore prudenza.

Infatti la Deliberazione di Giunta, del 3 giugno 2015, ha deciso solo per la "valorizzazione" della Tintoretto, impegnando i vari soggetti, tra cui Investire SGR e Fondazione Housing, per una proposta di ristrutturazione. E non per altro.

Uscire da quel quadro significa produrre una modifica sostanziale non solo di natura politica, ma anche di carattere procedurale ed amministrativo, con relativi ed evidenti rischi di legittimità.

Infatti il coinvolgimento diretto di Investire SGR sta nel fatto che la ristrutturazione della Torre non era considerata economicamente sostenibile con le normali logiche del mercato edilizio. Ora, una diversa operazione immobiliare e finanziaria, fatta invece in condizioni di vantaggio, su un terreno liberato e senza oneri di urbanizzazione interessa probabilmente anche altri operatori - magari anche bresciani - che valuterebbero diversamente la possibilità di partecipare ad un bando di assegnazione. E sulla base d'una procedura incardinata correttamente.

Infatti se si immagina di pagare la Torre - non i 13,5 o i 9 mln. di cui pure s'è detto - ma solo mezzo milione, di abatterla poi con poco più d'un milione di euro e, sul nuovo edificato di circa 23 mila mq di alloggi e servizi, di non pagare gli oneri di urbanizzazione, forse c'è qualcosa che non quadra. L'incidenza al mq risulterebbe ampiamente inferiore ai 100 euro, ovvero 4 o 5 volte meno del valore di mercato oggi. Consideriamo poi che la quota preponderante è di Housing sociale, rispetto alla quota di edilizia libera, con una collocazione facilitata degli alloggi da parte di Aler e Comune.

Facendo un po' di conti, esce un'operazione che non ha quindi rischi rilevanti e con un utile netto che si aggirerebbe attorno al 15-20%. Non male per un'operazione che dovrebbe badare quasi esclusivamente a reperire alloggi a basso costo.

Quando vi sarà un confronto di merito si vedrà se e quanto affermato sia lontano dal vero.

Insisto. La scelta tra ristrutturazione od abbattimento cambia radicalmente anche la procedura, che era incardinata su altro. Cambia, oltre al quadro politico ed economico-finanziario, anche

quello dei diritti di accessibilità degli stessi operatori interessati ad un bando di gara. Con questa soluzione ci si muove invece in direzione opposta a quella finora stabilita dal Programma di mandato e dalla Giunta municipale. E risulta pure molto problematico anche l'accoglimento della "Osservazione" al PGT, fatta da Investire SGR – ma a che titolo? - a sostegno dell'abbattimento. Dire, come da Delibera di Giunta, che ti devi far carico d'una ristrutturazione complessa come la Tintoretto, o dire che puoi costruire 270 alloggi su un terreno sgombro, a condizioni di vantaggio rispetto al mercato e facilitati dal Pubblico per l'assegnazione degli alloggi non sono la stessa cosa. Né per la politica, né per gli operatori di mercato, né per le procedure amministrative.

Claudio Bragaglio

Brescia 16.1.2016