

BRAGAGLIO: PER LA TINTORETTO LA SOLA VIA D'UNA RISTRUTTURAZIONE

Con il nuovo Studio di fattibilità (17.3.16), predisposto dalla società *Investire SGR*, si è reso necessario per la Tintoretto un ulteriore approfondimento. *Investire SGR* aveva già presentato (14.10.15), un primo Studio di fattibilità, pubblicizzato in una conferenza stampa del 21 ottobre dal Sindaco Del Bono e dall'assessore Fenaroli.

Non ripercorro le varie tappe, limitandomi a richiamare gli ostacoli che, a mio parere, impediscono la demolizione. Tra questi: un Programma di Giunta per riqualificare la Torre "in alternativa alla demolizione", la conseguente Delibera di Giunta, l'applicazione del Protocollo firmato anche da *Investire*, con relativi preliminari di gara, che si vedrebbe invalidato (con ricorsi al TAR), per il cambiamento dell'oggetto previsto da Delibera e Protocollo, il voto di Consiglio che ha già respinto l'Osservazione al PGT, presentata da *Investire SGR* per demolire la Torre. Aggiungendo poi ciò che nel 2012 fermò la demolizione, già decisa dalla Giunta Paroli, ovvero il ricorso alla Corte dei Conti. A fronte d'una ingiustificata svalutazione dell'Immobile, che passerebbe dai 14 mln., stimati da Probrixia-Camera di Commercio, a soli 500 mila euro.

In primo luogo va chiarito un aspetto, che mi deriva anche da convincenti valutazioni che gli architetti Claudio Buizza e Luciano Lussignoli hanno esposto per motivare la riqualificazione della Torre. Una rigenerazione architettonica, ma non solo. Prevedendo la fuoriuscita dall'ERP, ovvero da un'eccessiva concentrazione di criticità sociali, dovuta ai criteri regionali di assegnazione.

Si parla d'una tipologia (da "parallelepipedo in verticale") diffusa negli anni '70. Non m'avventuro sull'estetica, ma se tali Torri non fossero, quasi per principio, ristrutturabili, ciò richiederebbe un piano di abbattimento per centinaia di analoghi edifici in Italia. Semplici follie. La riqualificazione va dunque assunta, anche come nuova sfida progettuale e gestionale, a partire dalla migliore storia urbanistica e sociale di Brescia. Quella che non s'ispira al "piccone demolitore".

E' praticabile solo la via maestra. Quella su cui mi auguro si indirizzi l'impegno che si è direttamente assunto il Sindaco Del Bono. La via già avanzata da *Investire SGR* il 14 ottobre. Ma che non è più stata ripresa. Per una inadeguata redditività, s'è detto. Ma tale giudizio è infondato.

Infatti tutte e tre le ipotesi di *Investire* (due per ristrutturare, una per demolire) hanno bisogno, per rientrare nei parametri di redditività, d'una integrazione economica a fondo perduto. Dai 2 ai 4 mln di euro, come da *Business Plan*. Ed è singolare che sulla prima proposta di *Investire SGR* – ritenuta poi "infattibile" – l'integrazione che la può far rientrare nei parametri sia anche quella che prevede il contributo più basso, di circa 2 mln di euro. Mentre, nel contempo, la seconda proposta di ristrutturazione viene appesantita di ben 5 mln di euro, di cui 4 a carico degli Enti pubblici. Quasi a voler rendere poi praticabile la sola – e più remunerativa - ipotesi della demolizione.

Ma quest'ultima via non può che far ripartire da zero l'intero meccano. Infatti essa non può innestarsi – per palese illegittimità - sulla Delibera di Giunta, che prevedeva anche una condizione "di vantaggio" per *Investire SGR*, motivata proprio dalla complessità della ristrutturazione. Ma destinata ad azzerarsi con la demolizione. Un "vantaggio", a quel punto immotivabile (ed illegittimo), in quanto si opererebbe su un sedime liberato, senza oneri di urbanizzazione. E, per di più, con una Torre acquistata ed abbattuta, al costo di 1.700 mln, ma esigendo dagli Enti Pubblici, a fondo perduto, ben 2.300 mln! Quindi anche 600 mln di euro più dei costi sostenuti da *Investire SGR*, per avere poi un sedime gratis su cui poi costruire *ex novo*...

Claudio Bragaglio

Brescia 24.5.2016