

Dopo Milano: riflessioni sulla Torre Tintoretto

All'indomani dell'incontro di Milano (17 marzo) e della consegna d'un nuovo Studio di fattibilità, da parte di *Investire SGR*, come da impegno convenuto m'attendevo un momento di analisi e di approfondimento tra i partecipanti. Mi auguro che in tempi utili si possa avere.

Per motivare chiaramente i miei rilievi ricorro ad un antefatto che dice d'un singolare percorso, che mi è risultato per molti aspetti incomprensibile. In particolare sotto il profilo d'un confronto di merito a livello istituzionale e, se posso aggiungere, anche politico tra partiti, gruppi consiliari e soggetti della maggioranza consiliare. Come invece meriterebbero l'importanza dell'argomento e la storia dell'impegno del centro sinistra e del contrasto su questo tema con il centro destra

Mi limito all'essenziale. Dopo l'approvazione della Delibera del 3.6.2015 (a mio parere condivisibile) e la sottoscrizione del Protocollo d'Intesa tra i vari soggetti, *Investire* presenta, il 14.10.2015, un primo Piano di fattibilità che rimane per due mesi riservato. Il 21 ottobre sulla stampa locale esce con grande rilievo la notizia dell'incontro positivo, a Roma, del Sindaco Del Bono con Cassa Depositi e Prestiti che, come sottolinea il Sindaco, si fa carico delle spese di riqualificazione dell'immobile. Sulla base della proposta avanzata da *Fondazione Housing Sociale*.

Notizia del tutto positiva, evidentemente. Cui è seguito un silenzio di due mesi che, nelle aspettative, mi sembrava dovuto ad un conseguente lavoro di realizzazione. Fino al 23 dicembre, quando invece il Presidente Isacchini, per la prima volta dalla costituzione della Giunta Del Bono, parla pubblicamente della demolizione della Tintoretto. Nel frattempo, si saprà dopo, il 6 di novembre (quindi un paio di settimane dopo la conferenza stampa che annunciava la riqualificazione) *Investire* aveva già presentato (immagino avendo fatto anche una qualche verifica al riguardo) una Osservazione alla Variante del PGT per rendere possibile l'abbattimento.

Solo dopo il 23 dicembre - e non in sedi istituzionali, ma sulla stampa - si è riaperto il dibattito a tutti noto. E che non richiamo.

In attesa dell'auspicabile confronto di merito mi permetto d'inviare alcune annotazioni, che mi auguro possano essere utili a definire problemi ed obiezioni di merito, nonché di legittimità. Intesi come nodi oggettivi da affrontare, al di là delle diverse opinioni. Ben consapevoli dei passi che facciamo, oltre che dei rischi possibili.

1. Il procedimento attivato con il nuovo Studio di fattibilità (ultima versione, quella del 17 marzo) e con l'ipotesi dell'abbattimento della Torre si colloca, a mio parere, al di fuori dell'ambito stabilito dalla Deliberazione della G.M. del giugno del 2015. Che ha delimitato con chiarezza il tracciato amministrativo di una *riqualificazione* o *valorizzazione* della Tintoretto “*in alternativa all'abbattimento*”.
2. Tutti i tentativi volti a dare un'interpretazione estensiva, per non dire distortiva, ai termini di: ristrutturazione, valorizzazione, riqualificazione, quasi che possano essere ritenuti sinonimi di una “demolizione con ricostruzione” sono, a mio parere, destinati a cozzare contro la legge, oltre che contro il buon senso. Già con la Deliberazione del Sindaco Paroli (17.4.2013), era stata stabilita – cosa che potrebbe essere ricordata anche ai consiglieri di

centro destra - la scelta della *valorizzazione della Tintoretto*, “*in alternativa alla demolizione*”, e con un *intervento di riqualificazione*.

Va altresì chiarito che - per quanto si faccia da parte di tutti noi un uso generico del termine “ristrutturazione” - negli atti amministrativi (compresa la Delibera del giugno 2015) i concetti continuamente ricorrenti sono esclusivamente: *riqualificazione* e *valorizzazione*, e sempre con la specificazione “in alternativa alla demolizione”. Questo richiamo “semantico” si rende necessario in quanto da talune parti s’intenderebbe utilizzare l’art. 3 del T.U. in materia edilizia - DPR 380/01, e recenti modifiche - con riferimento agli “interventi di ristrutturazione edilizia”. Ritengono così possibile anche la demolizione e la ricostruzione, al di là del richiamo o meno al mantenimento della “sagoma” della Torre abbattuta. Tale via risulta sbarrata, a mio parere, proprio in base alla Delibera approvata, in cui non ricorre alcun richiamo alla “ristrutturazione edilizia”, ma si sostiene sempre *la qualificazione e la valorizzazione in alternativa alla demolizione*.

3. Tale “sconfinamento” dal procedimento approvato, riguarda peraltro anche il mandato affidato ad *Investire*, così come definito anche dal Protocollo sottoscritto ed allegato alla Delibera. Si pongono altresì – se questa mia valutazione fosse fondata - delicati problemi di correttezza amministrativa. A maggior ragione se si pensa che *Investire* è soggetto proponente del Progetto e partecipante alla assegnazione con gara, con le note modalità stabilite dal Protocollo. Quindi con modalità e per finalità del tutto diverse - anche per ulteriori motivi di seguito richiamati - da quelle che si stanno da mesi configurando con il Progetto della demolizione. A maggior ragione, inoltre, se si considera che l’abbattimento risulta per molti aspetti impraticabile, a tutt’oggi, anche a seguito della motivazione addotta dall’Assessorato a sostegno del non accoglimento della Osservazione alla variante, votato dal C.C. A meno che l’Amministrazione non decida di cambiare radicalmente ed esplicitamente: Delibera, Protocollo e PGT. Ovvero tutto il procedimento finora praticato.
4. Nella formulazione del nuovo Studio di fattibilità di marzo viene rigettata da *Investire* - “perché ritenuto infattibile dal Fondo” - l’ipotesi avanzata il 14 ottobre da *Investire* stesso. Ma senza neppure riproporla e senza entrare nel merito delle motivazioni. Immaginando, da parte mia, che la motivazione sia riferita (almeno così sembra) alla non sufficiente redditività dell’investimento. In ogni caso il 14 di ottobre *Investire* sollecitava - data l’importanza del progetto di recupero e analogamente a quanto già fatto da *Investire* per altre esperienze di *Housing Sociale* - lo stanziamento di un contributo a fondo perduto, al fine di conseguire un rendimento in linea con quanto stabilito dal Fondo. Ma senza precisare l’importo necessario. Anzi facendo poi addirittura cadere questa sua ipotesi di lavoro.
5. In realtà dalla comparazione emerge con chiarezza che nessuna delle tre ipotesi avanzate consente una redditività soddisfacente (IRR del 4.50 circa) per il Fondo, se non con un contributo erogato da parte pubblica. *Investire* quantifica in 4 mln l’importo del contributo per la riqualificazione (n. 2) e in 2.3 mln il contributo per la demolizione e ricostruzione (n. 3). Per la riqualificazione iniziale (n.1), del 14 ottobre, si limita invece a constatare che la redditività IRR è del 3,93, quindi fuori quota. Senza aggiungere che con un contributo di circa 2 mln anche l’ipotesi (n. 1) di ristrutturazione raggiungerebbe il 4.50 di IRR.

6. In sostanza, sempre con dati *Investire*, le tre ipotesi vanno tra loro ridefinite – a parità di redditività IRR al 4.50 circa – per quanto riguarda i costi complessivi (e tenuto conto d’una sostanziale identità di Slp, assegnata dal PGT) in questi termini:

Riqualificazione (n.1)	24 mln + 2 mln	a fondo perduto
Riqualificazione (n. 2)	26.8 mln + 4 mln	a fondo perduto
Demolizione e ricostruzione (n.3)	29 mln + 2.3 mln	a fondo perduto

Dal raffronto tra queste ipotesi emerge un dato che risulta non sufficientemente chiaro, riguardante il divario di ben 5 mln tra la prima e la seconda ipotesi di ristrutturazione. Come semplice valutazione obbiettiva. Senza quindi voler immaginare che vi sia stato uno strumentale incremento per la nuova ristrutturazione (n. 2). E, viceversa, un contenimento per la terza ipotesi, quella della demolizione, a partire dal costo della demolizione (1200 mln) pari ad 1/2 od 1/3 dei preventivi di costo pervenuti in questi anni da varie società di demolizione.

Va altresì rilevato (e sottolineato) che questi dati di raffronto erano già tutti disponibili a fine novembre. Tant’è che il Piano di fattibilità consegnato il 17 marzo non apporta novità, se non per limitatissime variazioni. In particolare, aumenta da 26.3 a 26.8 mln l’ipotesi di riqualificazione (n.2), mentre rimane praticamente inalterata l’ipotesi (n.3), quella dell’abbattimento e della ricostruzione *ex novo*.

Quindi, a cinque mesi di distanza, sotto il profilo del *Business Plan*, la situazione di novembre è la stessa del marzo, ma con la novità sostanziale dell’accantonamento immotivato della ipotesi (n.1), che era stata avanzata da *Investire* stessa il 14 di ottobre. E che, come dimostrato, può rientrare anch’essa nei parametri IRR previsti dal Fondo, per giunta con un contributo inferiore alle altre due ipotesi.

7. Nella valutazione dei costi effettivi non viene inoltre correttamente valutato, a mio parere, il depauperamento patrimoniale dovuto all’abbattimento della Torre. E’ del tutto evidente, infatti, che un conto è l’attribuzione d’un valore minimo (500 mila euro) ad un bene stimato circa 14 mln di euro (perizia formalmente richiesta dall’Aler a Probrixia della Camera di Commercio), ma che poi con la riqualificazione dell’immobile verrà decisamente rivalutato. Mentre ben altra cosa è ritenere che quello sia un suo valore “di mercato” che renda poi possibile, e senza alcuna conseguenza, anche la distruzione dello stesso bene pubblico. Tale problematica è resa ancor più delicata, sotto il profilo della correttezza amministrativa, in quanto non sono stati neppure esperite od attivate procedure pubbliche di vendita.
8. La diversità di situazioni (acquisto per ristrutturazione o per demolizione del bene), a cui si fa riferimento, è già stata ampiamente valutata nel 2011, anche alla luce di varie sentenze e della giurisdizione della Corte dei Conti, e pone problemi di responsabilità che vanno valutati attentamente. In particolare, risultarono allora del tutto opinabili od inconsistenti vari motivi che potessero giustificare operazioni di depauperamento patrimoniale. Operazioni che non riguardassero motivi di sicurezza, di salute pubblica, inquinamento ambientale o l’assenza di alternative ragionevoli per l’ubicazione di determinati manufatti. Si pensi, ad esempio, una demolizione resa indispensabile per l’ampliamento d’un ospedale, in assenza di alternative praticabili e così via...).

Motivi, per la Torre e per la fattispecie giuridica in esame, del tutto inesistenti. Tant'è che la stessa operazione edificatoria proposta da *Investire* (di buona qualità, come emerso anche dalla visita a Milano, ma di carattere sostanzialmente seriale e modulare) potrebbe senza alcun problema, essere realizzata anche in altre parti della città. Peraltro senza neppure il costo aggiuntivo, di quasi 2 mln di euro, tra costo dell'abbattimento e risarcimento economico per la Torre demolita.

9. Si tenga altresì presente che la demolizione andrebbe a configurare non solo la necessità d'una modifica della Delibera, ma anche d'un cambio sostanziale del ruolo dei soggetti partecipanti. Infatti nel primo caso (riqualificazione) *Investire* è chiamata a promuovere e gestire un progetto di rigenerazione particolarmente complesso (ed originale) anche sotto il profilo urbanistico, che giustifica anche la procedura di relativo favore - definiamola approssimativamente così - per la gara proposta dalla Delibera, nonché i rilevanti vantaggi assicurati dall'ente pubblico per quanto riguarda il sedime, gli oneri di urbanizzazione...

Nel secondo caso invece cambia tutto. Infatti – non sembri un paradosso - ma è con il contributo pubblico di Aler/Comune/Regione (di 2.3 mln di euro) che *Investire* compra la Torre (per 500 mila euro) pagandola all'Aler/Comune e la fa poi demolire da un'altra impresa (con 1,2 mln di euro). Con un avanzo pure di 600 mila euro. Dopo di che *Investire* costruisce su terreno libero (senza costi per sedime, né per oneri), con moduli costruttivi già sperimentati. Come peraltro a quel punto potrebbero fare anche altre imprese o gruppi finanziari con buona redditività di mercato. E senza alcuna particolare difficoltà.

Mantenendo, viceversa, l'impianto originario della Delibera, che aveva un solido fondamento (proprio in quanto finalizzata a realizzare un'operazione complessa di riqualificazione) si determinerebbe in caso di demolizione una situazione di privilegio, a mio parere insostenibile, anche sotto il profilo giuridico, perché prefigurerebbe una condizione indubbia d'ingiustificato privilegio. Quanti Gruppi non sarebbero disponibili in Italia ed in Europa a costruire su sedime libero, gratuito, senza oneri, con redditività IRR del 4,50, un'operazione di 30 mln di euro e con le garanzie date dal pubblico e con una struttura commerciale superiore a 600 mq?

10. Infine va rilevato che, contrariamente a quanto sostenuto in varie sedi, la modalità dell'abbattimento non prevede alcun recupero di materiale, ma *sic et simpliciter* la collocazione in discarica, con tutti i ben noti problemi ambientali, conseguenti la movimentazione e la collocazione del materiale di demolizione.
11. L'arch. Renzo Piano, ebbe a sostenere in polemica con il “piccone risanatore” e le demolizioni nelle periferie che “la demolizione è solo un grido di impotenza...un gesto carico di valore simbolico, spettacolare...ma soprattutto è sbagliato. Un grido d'impotenza e forse anche il rischio d'una dismissione di ruolo della Pubblica Amministrazione. Sapendo che con una tale scelta si apre una strada che riguarda non la sola Tintoretto, ma la Cimabue e le altre tre Torri. Considerando, a questo punto non il singolo intervento, ma la logica del Contratto di Quartiere e, più in generale, il progetto urbanistico, culturale e sociale di quell'area.

12. Sulla base delle considerazioni sopra esposte, a mio parere è del tutto auspicabile riconsiderare la situazione e sostenere, con la convinzione necessaria, la sola via ipotizzata inizialmente da *Investire*. E riattivare un autorevole confronto con *Investire*. Con relativa integrazione di un contributo di 2 mln di euro, al fine di garantire un livello soddisfacente di redditività. Contributo in ogni caso inferiore all'importo richiesto per le altre due soluzioni (n.2 e n. 3).

Claudio Bragaglio

Brescia 14.4.2016