

TORRE TINTORETTO, C'È UN PIANO ALTERNATIVO

L'INTERVISTA. Mentre il testo del bando dell'Aler è al vaglio della Loggia, l'ex assessore Bragaglio ribadisce le critiche a Isacchini

di **Natalia Danesi** (BresciaOggi 28.10.2018)

L'ipotesi cui stanno lavorando alcuni professionisti: «Ristrutturare l'edificio con una suddivisione cielo - terra in tre lotti autonomi da 55 alloggi»

Il contenuto e le modalità di stesura del bando Aler che dovrebbe decidere il futuro della torre Tintoretto, ora al vaglio dell'Avvocatura della Loggia prima della pubblicazione, continuano a far discutere. Critico si conferma l'ex assessore alla Casa Claudio Bragaglio, che in un'intervista a Bresciaoggi svela anche l'esistenza di un progetto alternativo a quello di Investire Sgr, finora unico interessato a realizzare sul sedime un progetto di housing sociale, per l'edificio di San Polo.

D. Bragaglio, come si sta muovendo l'Aler rispetto alla vendita della torre?

R. «Si sta confermando anche in queste ultime fasi la linea dell'Aler e del suo presidente uscente Isacchini, unicamente tesa alla demolizione. Esiste l'ipotesi di una ristrutturazione, ma in realtà non viene perseguita da atti conseguenti neppure per il bando. C'è identità di vedute e di intenti tra Aler ed Investire Sgr, il gruppo finanziario privato che da tre anni pone i suoi aut aut su modi e tempi. Ricordo che il 15 ottobre 2015 Investire Sgr predispose un primo piano di fattibilità per la ristrutturazione della torre e, solo pochi giorni dopo, chiese una variante al Pgt per la sua demolizione e per un business immobiliare di 30 milioni di euro. Esattamente il contrario di quanto stabilito dalla delibera della giunta Del Bono, del giugno 2015 e tutt'ora in vigore, che prediligeva per l'edificio di San Polo una riqualificazione in alternativa alla demolizione».

D. Quindi secondo lei l'Azienda di viale Europa ha sempre avuto in animo la demolizione?

R. «In questi anni, a mio parere anche con problemi di legittimità, l'Aler di Isacchini è andata in direzione opposta a quella indicata dalla giunta. Eppure, è evidente il danno patrimoniale che deriverebbe dall'azzeramento del valore immobiliare, tra Aler e Comune, di almeno 21 milioni di euro. E chi sarà chiamato a rispondere, considerato il più volte annunciato esposto alla Corte dei Conti? La sola torre nel 2013 è stata stimata dalla Camera di Commercio -Pro Brixia, con una valutazione di circa 15 milioni di euro. L'Aler ha considerato questa perizia carta straccia e nei bilanci ha incluso un valore di 7 milioni, per la sola torre e senza il sedime di proprietà del Comune. Con il rischio di dover rispondere o per danno patrimoniale o per falso in bilancio».

D. Dunque il nodo è la stima del valore dell'immobile?

R. «L'Aler ha inseguito in questi ultimi anni vie oblique, tutte tese ad evitare la stima specifica dell'immobile. La stessa Agenzia delle Entrate, chiamata in causa, ha fatto, come richiesto, solo una valutazione del progetto edificatorio di Investire Sgr. Progetto che nessuno ha mai legittimato, e sul quale la conclusione dell'Agenzia è stata comunque netta e molto critica. E così si cercano altri pareri, presso studi privati, che possano avvalorare ciò che l'ex presidente dell'Aler Isacchini si

propone di ottenere. Inseguendo pareri diversi si cerca sempre di evitare la stima dell'immobile, in modo da far figurare (ma per deduzione dall'equilibrio di un ipotetico piano finanziario, sempre analogo a quello di Investire Sgr) un valore di poco superiore a un milione come base d'asta da cui partire, in crescendo. Con un esito, a mio parere, del tutto già scontato. L'unica ed inaggirabile perizia della Torre è quella dei 15 milioni già ricordati».

D. A che scopo, secondo lei, tutte queste operazioni?

R. «A mio parere per aggirare il ricorso alla Corte dei Conti. Negli effetti, l'obiettivo finale del centrodestra è quello di caricare la questione sulle spalle del sindaco Del Bono. E non già, come sarebbe ovvio sull'Aler di Isacchini, proprietario della torre. Con Isacchini che da presidente Aler ha dimostrato tutta la sua inaffidabilità sostenendo ben cinque diverse opzioni, dalla Tintoretto come sede della Provincia alla demolizione, con trasferimento delle proprietà immobiliari ad un soggetto privato, per un affare di 30 milioni. Tra l'altro a condizione di favore, a svantaggio degli altri operatori economici ed immobiliari che operano a Brescia».

D. Qual è a suo parere la strada da perseguire?

R. «La sola via ragionevole è ripartire da alcune "manifestazioni di interesse" presentate anni fa in occasione del bando lanciato dal Comune e che aveva visto il coinvolgimento di alcuni soggetti con proposte interessanti circa il riuso dell'immobile. Alcuni studi professionali che vi parteciparono hanno già studiato un progetto alternativo. In particolare prendendo le mosse dalle proposte che prevedevano una ristrutturazione qualitativa degli alloggi della torre, con 13/15 milioni di euro, resa possibile con interventi di riqualificazione tesi a modificare la distribuzione interna esistente a ballatoio centrale con un sistema a blocchi scala del resto già possibile con il solo l'inserimento di due blocchi ascensori, grazie alla presenza di tre ampi vani scala già esistenti con gruppo centrale di ascensori. Così la torre verrebbe suddivisa in tre parti verticali cielo-terra, creando tre autonomi lotti di circa 55 alloggi l'uno serviti dai vani scala esistenti e dai nuovi blocchi ascensori. Sarebbe inoltre possibile aprire logge in facciata (già in larga parte esistenti), mentre l'eliminazione del corridoio centrale permetterebbe il recupero di tale spazio ai nuovi alloggi. Ai piani bassi si potrebbero inoltre ricavare anche spazi pubblici, attività terziarie di servizio (palestre, uffici, studi, spazi per co-working, sedi di associazioni, etc.), nonché una diversificazione della stessa composizione sociale con affittuari in social housing e non in Erp».

D. Dal punto di vista finanziario, come si sostiene il progetto?

R. «L'entità del mutuo di 13/15 milioni necessario per la ristrutturazione, che verrebbe negli anni comunque coperto dagli affitti, potrebbe essere ridotto immaginando anche una diversa soluzione. Si potrebbe ipotizzare la vendita di un lotto dei tre previsti nella suddivisione verticale cielo-terra, a prezzi calmierati, ricavando circa 6,5 milioni o. A ciò si aggiungano – tenuto conto che rimangono ancora secondo il Pgt attuale 4.400 mq da poter impegnare - circa 1,5 milioni dalla vendita dei diritti edificatori da realizzare nelle aree di fronte alla Torre con nuova edificazione. Da questa prima stima sommaria si possono quindi raggiungere circa 8 milioni di euro di ricavo, in modo da dover coprire i rimanenti 5/7 milioni di mutuo (o di investimento remunerato a

condizioni di mercato da Fondi immobiliari) con i 600 mila euro di affitti ricavati all'anno dai 110 alloggi affittati. Con 2/3 della Tintoretto che rimane di patrimonio pubblico e a disposizione dell'housing sociale. Per questa auspicabile operazione serve una regia pubblica. Ma sono fiducioso che un nuovo Aler, con il Comune, sia attrezzato oltre che sul piano professionale, anche per correttezza, trasparenza ed affidabilità»