

Carlo Ricchini

ROMA Consultiamo il più recente dei dizionari della lingua italiana, il De Mauro-Paravia: la parola cartolarizzazione non esiste. Esiste nel linguaggio degli esperti economici, nelle pagine dei giornali, nelle relazioni di ministri e parlamentari. Esiste anche per migliaia di italiani: per loro è l'equivalente di incubo, di prepotenza, di disagio, di preoccupazione per l'immediato e per il futuro. Vuol dire, in parole povere, essere costretti a comprare un bene dello stato - come gli appartamenti degli enti previdenziali e del demanio -, attraverso privati che realizzano lautissimi profitti e che pongono come condizione (o ricatto?) l'acquisto oppure lo sfratto immediato o prossimo.

Le cartolarizzazioni si distinguono con numero progressivo: c'è la n. 1, iniziata nel duemila e conclusasi nei mesi scorsi; c'è la cartolarizzazione 2, iniziata a febbraio con la casa del demanio (come via Ungarelli, a Roma, zona Batteria Nomentana), che prosegue in questi giorni con quelle degli enti previdenziali; poi c'è la cartolarizzazione 3, varata dal governo ieri, quella delle case della Difesa, dei fari, delle caserme.

La cartolarizzazione 1 è iniziata con il governo di centro sinistra che ha affidato la vendita dei palazzi agli stessi enti gestori. Cioè agli stessi enti previdenziali e al demanio. Le vendite sono proseguite con trattative e incontri sindacali sino ad arrivare a prezzi che potevano essere nelle disponibilità degli inquilini. A Roma, per fare qualche esempio, un appartamento medio, in zona semiperiferica, è stato venduto a valori di circa 300 milioni, fra i due milioni e 700 mila lire e i 3 milioni a metro quadro, compresi gli sconti iniziali del 30% e quello successivo del 15% in caso di acquisto collettivo.

Con la cartolarizzazione 2, entra in azione la fantasia del ministro delle finanze Tremonti. Il ministro del lavoro e dello stato sociale, il leghista Roberto Maroni controfirma il decreto, ma non si fa neppure sentire. A proposito è proprio lui il ministro che abita in una casa del demanio, nei pressi della Nomentana e di villa Torlonia, gran palazzo di superlusso, abitato anche da alti funzionari dello Stato. L'immobile è stato venduto a meno di tre milioni al metro quadro, salvo quello del ministro che, definito foresteria, è stato lasciato a sua disposizione. Foresteria è una parola che ha il sapore della caserma. Si tratta in verità di un attico di una decina di stanze, con doppi saloni, triplici servizi, garage, cantina e soprattutto cielo e spazio, terrazzi che si affacciano sul verde dei parchi vicini.

Fa tutto Tremonti, dispone e ordina, firmando con la SCIP, società appositamente formata, la vendita della seconda fetta del patrimonio pubblico per la somma

È cambiata la legge, quella attuale ispirata dalle grandi immobiliari, impone: acquisto o sfratto

”

“ Nei pressi di villa Torlonia, un palazzo super, dimora del ministro Maroni, è stato lottizzato per gli alti funzionari a meno di 1500 euro a mq ”



Le case economiche di Batteria Nomentana a Roma sono state valutate dagli stessi uffici del demanio a 2600 euro al mq ”

Case, chi approfitta e chi subisce il ricatto

Palazzi di pregio venduti a poche lire. Quelli popolari a peso d'oro, con la scusa del mercato



Foto di Tano D'Amico

La beffa di Tremonti ai militari

Colpite dal provvedimento di vendita degli appartamenti proprio le fasce a reddito basso

Maria Zegarelli

ROMA Alla fine si è chiarito meglio il quadro e si è capito bene dov'è l'imbroglio. È in un gioco di parole, queste: «Saranno cartolarizzati 3mila alloggi non in uso dalla Difesa». Che non vuol dire vuoti, perché quelli privi di inquilini sono soltanto 328, ma assegnati alle fasce protette dei dipendenti, o di ex dipendenti ormai in pensione, delle Forze armate. Coloro, cioè, che hanno gli stipendi più bassi, il maggior numero di figli, le maggiori difficoltà a permettersi un affitto di mercato. Su di loro ricadranno gli effetti della scelta del Governo. Il Ministero della Difesa, per ora, è chiuso in un «riserbo offeso», dopo il consiglio dei ministri di venerdì scorso. Tuttavia, da ambienti molto vicini al ministro sfugge qualche notizia: Antonio Martino è molto indignato con Giulio Tremonti. Questa storia della cartolarizzazione, e la strada scelta, non gli vanno giù, tanto che in cuor suo spera in un affon-

damento definitivo quando il decreto approderà in Parlamento, dove c'è una parte della stessa maggioranza pronta a battaglia. È l'ultima speranza, visto che il braccio di ferro con il collega, guarnito da relative minacce di dimissioni, non ha portato ai risultati sperati.

Il fatto è che Giulio Tremonti, pressato dalle esigenze di cassa - vuota - voleva vendere 11mila dei 18mila alloggi del ministero del suo collega, il quale non era d'accordo. La questione, spinosissima, appariva al primo punto dell'ordine del giorno, ma per non compromettere l'intera seduta del Consiglio dei ministri, era stata spostata all'ultimo, con la speranza di uno slittamento a dopo Pasqua. Invece, esauriti gli altri argomenti in agenda, i nodi sono arrivati al pettine. Sul mercato, alla fine, andranno 328 siti effettivamente inutilizzati, cioè vuoti perché in molti casi situati lontano da porti, aeroporti e basi del Ministero, e 3mila alloggi occupati da militari che rientrano nella fascia di reddito protetta dall'articolo

9 della legge 537/93 che prevede un contratto di affitto a tempo indeterminato per coloro che percepiscono un reddito annuo lordo di 35.338 euro, aumentato di 1.109 euro per ogni familiare oltre il terzo. Per farla breve: alloggi riservati a dipendenti della Difesa che con uno o due figli a carico hanno in busta paga poco più di 1300 euro al mese. Si tratta, di fatto, di una fascia sociale con reddito medio-basso, che difficilmente può accedere all'acquisto di un'abitazione.

Nasce da qui il malumore e la preoccupazione dei militari: la consapevolezza che con il meccanismo previsto dal governo non riusciranno a partecipare alle aste. La Difesa, infatti, trasferirà gli immobili alla Scip, la società per la cartolarizzazione dei patrimoni pubblici, la quale li piazzerà a prezzi di mercato. Agli inquilini verrà data la possibilità di acquistare l'abitazione con diritto di prelazione, purché la loro offerta abbia come riferimento il mercato, appunto. Se rifiuteranno diventeranno affittuari

del nuovo acquirente che, sicuramente, addeguerà anche il canone d'affitto ai prezzi correnti. La domanda che si fanno gli attuali inquilini è perché il Ministero non vende direttamente a loro, anziché passare per un'intermediaria che intascherà una grossa fetta del prezzo di vendita. Si chiede, infine, il generale Albino Amodio: «Come farà la vedova che vive con la pensione di reversibilità e non è più giovane a permettersi un mutuo? E il capofamiglia con due o tre figli dove li prenderà i soldi?». Bella domanda, considerato che lo stesso ministro Martino ha cercato, più o meno inutilmente, di spiegare a Giulio Tremonti che gli affitti riservati ai militari, rappresentano una sorta di integrazione al loro magro stipendio. Insomma, di fatto questo decreto rischia di creare un vero e proprio spartiacque: da una parte il mercato con le sue regole, dall'altra militari con un reddito da 1300 euro al mese. Da qui nasce quel «riserbo offeso» in cui si sono chiusi nel dicastero sul Lungotevere.

complessiva di 6.700 milioni di euro, in titoli. Ma chi decide il prezzo di vendita? Qui c'è una variante, prima erano gli enti previdenziali e il demanio, direttamente, ora è l'ufficio del Territorio, una volta conosciuto come ufficio tecnico erariale.

A questo ufficio del Territorio si deve la decisiva valutazione del palazzo dove abita il ministro Maroni, stimato in precedenza dal demanio ad un prezzo ben superiore. Insomma l'Ufficio del Territorio ha giocato al ribasso. Ora c'è una inchiesta. La sta conducendo la guardia di finanza. Gli ispettori del Secit operano nel massimo riserbo. Dovranno accertare se il prezzo di vendita è stato congruo e se i numerosi alti funzionari dello stato che risultavano inquilini

avessero tutti i requisiti per l'opzione di acquisto.

Come mai l'ufficio del Territorio ha valutato il palazzo super, due anni fa, a meno di 1.500 euro al metro quadro e, adesso, per il palazzo di via Ungarelli, costruito con criteri economici, lontano dai parchi e dalle linee di trasporto pubblico, vicino alla tangenziale e alla ferrovia Roma-Firenze, impone un prezzo di 2.600 euro, quasi un raddoppio?

È vero, il governo di centro-destra ha cambiato la legge, la speculazione - soprattutto grazie alle immobiliari cui il Territorio ha fatto ricorso per le sue stime - ha portato i prezzi in alto. Ma del 40-45 per cento? Visto che queste case sono abitate in gran parte da pensionati, qualcuno si è accorto di aumenti di pensioni o degli stipendi?

L'ovvia risposta del ministero, se si degerà, sarà questa: è il libero mercato, la legge della compravendita. Non è così. Il libero mercato prevede che un libero consumatore si rivolga a un libero venditore e, saputo il prezzo, liberamente decida o meno di acquistare. Qui siamo alla imposizione d'acquisto. Che di libero non ha proprio nulla. In quanto agli sconti sono gli stessi che le agenzie immobiliari praticano quando vendono alloggi occupati. Ma Tremonti ne ha inventata un'altra. Gli abitanti delle case del Demanio, contrariamente a quelli degli enti di previdenza, non avranno diritto ad alcun tipo di mutuo agevolato. La fantasia del ministro non aveva previsto questa voce di uscita nei suoi bilanci, come del resto tutti i deficit che in questi giorni gli stanno crollando addosso.

L'atteggiamento del governo è quello di respingere ogni possibilità di dialogo con la controparte, in questo caso gli inquilini e i loro sindacati. Tutte le proteste sinora organizzate sono state viste con fastidio e ad esse non ci si è degnati di alcuna risposta. Eppure in quelle case si stanno svolgendo dei veri drammi, persone anziane devono affrontare problemi che appaiono irrisolvibili, coinvolgendo figli e parenti nella speranza di una via di uscita. Che non sempre si trova.

Un'inchiesta della guardia di finanza Niente mutui agevolati per le case del demanio in vendita

”

La società milanese Gran Sasso ha acquistato per 540mila euro l'isolotto dell'arcipelago sardo: sulla carta non vi si può costruire nulla

La Maddalena, venduta l'isola sottoposta a vincolo assoluto

Davide Madeddu

LA MADDALENA I vincoli ambientali? Non sono un problema. Non lo sono neppure per la società Gran Sasso srl, azienda immobiliare con sede a Milano, che per acquistare quasi un'isola, cento ettari di terra inedificabile, nel parco di La Maddalena, ha speso 540mila di euro. Una cifra non certo irrisoria, per comprare un pezzo di terra dove non si può costruire neppure una piazzola in cemento. Un'isola intatta dove si possono recuperare, al massimo e andando bene, strutture in demolizione per un totale di 350 metri quadrati. Ruderati costruiti i pri-

mi anni del 900 e crollati a causa dell'abbandono e per mancanza di manutenzione.

Eppure, nonostante tutto, e nonostante i vincoli ambientali che vietano la costruzione di qualsiasi altra struttura, cresce il numero di aspiranti acquirenti dell'isola.

I primi a presentarsi davanti ai responsabili del tribunale fallimentare di Tempio per comprare i cento ettari di terra messi all'asta, sono stati i responsabili della Gran Sasso. L'isola, in passato di proprietà della società Celsarea, azienda genovese con capitali svizzeri, era finita all'asta per il mancato pagamento degli oneri di progettazione. L'azienda propieta-

ria, infatti, negli anni 90 avrebbe voluto trasformare l'isola in una sorta di club privato per turisti ricchi. Una sorta di residence a cinque stelle con un campo da golf nell'entroterra e un pezzo di mare trasformato in piscina attrezzata. Un progetto mai decollato ma naufragato alla fine di una serie di ingiunzioni di pagamento mai onorate. L'isola è finita quindi all'asta. La settimana scorsa, il rappresentante della società Gran Sasso, unico partecipante non ha dovuto fare i conti con altri concorrenti. Al primo incanto è riuscito a portarsi a casa l'isola meta di escursionisti e vacanzieri in cerca di terre intatte.

Solo dopo le proteste degli am-

bientalisti che hanno contestato il ministro dell'Ambiente per "non aver fatto prevalere il diritto di prelazione", è quasi scoppiata una sorta di corsa all'acquisto. Alla società Gran Sasso, che ha già sborsato un miliardo di vecchie lire per bloccare le operazioni si è aggiunto un pool di imprenditori del nord Sardegna che, attraverso un legale di fiducia e il versamento di centomila euro avrebbero bloccato l'operazione di vendita. Un tentativo per cercare di far riaprire i giochi e assicurarsi "la perla" dell'arcipelago di La Maddalena, considerata sino a qualche tempo "poco conveniente". A scoraggiare gli eventuali investitori proprio il vincolo imposto

da una legge regionale che vieta la realizzazione di costruzioni in muratura sino a trecento metri dalla costa e in aree dichiarate protette. Per due anni l'isola è rimasta all'asta e nessun imprenditore è andato oltre le richieste di chiarimenti sui terreni in vendita.

Chissà se a suscitare tanto interesse per l'isola rocciosa inutilizzabile sia stato l'orientamento politico del centro destra in materia urbanistica. Non è certo una novità che proprio i rappresentanti dell'esecutivo regionale cerchino da tempo di revocare o modificare la legge salvacoste. E senza quei vincoli, quanto cemento potrebbe arrivare sull'isola?

Sirchia ha già vinto la battaglia sul fumo

ROMA Quella sul fumo è una battaglia ormai vinta per il ministro della Salute, Girolamo Sirchia che, in un'intervista a «Il Quotidiano Nazionale», esprime la sua soddisfazione per il regolamento attuativo della legge antifumo approvato ieri dal Consiglio dei ministri. «Sono soddisfatto - afferma - Sono sempre stato convinto che la popolazione debba essere messa in guardia contro il terribile errore che fa quando fuma». Ma non è finita. «Prima abbiamo voluto chiedere con il fumo - dice Sirchia - Adesso partiamo con l'alcol che è un'altra piaga che colpisce in particolare i giovani» e che provoca «danni non minori» del fumo. «Dovremo dichiarare apertamente - spiega il ministro - anche con una

adeguata campagna informativa, i pericoli causati dall'abuso di alcol, e questo anche contro gli interessi commerciali. Oggettivamente mi aspetto resistenze pesanti - aggiunge - ma la salute della gente vale di più di qualsiasi interesse commerciale». È una «strada ancora più in salita di quella contro il fumo», considera Sirchia, «ma certo - promette - intendiamo percorrerla». Il fatto che il regolamento attuativo consenta ancora un anno di attesa prima che scatti l'obbligo di adeguare i luoghi pubblici e i luoghi di lavoro alle nuove regole sembra non preoccupare il titolare del dicastero sulla sanità. Ma se il fumo uccide, non c'era bisogno, dopo sei anni di una maggiore sollecitudine?