

Motorizzazione venduta Ma la sede rimane dov'è

Niente trasloco: in affitto nello stabile di via King fino al 2022 In cerca di acquirenti Uffici statali e Accademia della Finanza

PIERO VAILATI

■ Cambia la proprietà, ma non la sede. La Motorizzazione civile rimarrà almeno fino al 2022 dove si trova dagli anni Ottanta, cioè in via Martin Luther King, anche se dovrà pagare il canone di affitto (357.848 euro l'anno per una superficie di 4.242 metri quadrati) a un nuovo «padrone di casa».

Al Fip (Fondo immobili pubblici, nel quale il complesso era confluito per decreto del ministero dell'Economia nel 2004), subentra infatti un imprenditore privato, che ha concluso la complessa trattativa d'acquisto per una cifra che secondo le stime di mercato dovrebbe essere attorno ai 6 milioni di euro. L'operazione non comporterà comunque né traslochi né altre rivoluzioni pratiche, notizia questa destinata a fugare malumori e preoccupazioni di dipendenti e utenti che avevano palesemente mostrato di non gradire il ventilato cambiamento.

A marzo ceduta la sede Inps

Dopo il palazzo della storica sede Inps in viale Vittorio Emanuele (passata di mano nel marzo scorso) si completa dunque un nuovo tassello nell'intrigante risikio degli immobili pubblici dismessi, che sembra diventato – a Bergamo come altrove – la nuova frontiera dell'investimento per chi, ovviamente, ne ha la disponibilità. Una tendenza che in prospettiva è destinata ad avere un impatto incisivo anche per il futuro urbanistico della città perché se è vero che fino al 2022 non si toccano i contratti di affitto in essere con gli enti utilizzatori

(l'Inps, come la Motorizzazione, come altri che vedremo poi) è altrettanto vero che alla loro scadenza i proprietari potranno e dovranno decidere cosa fare di questi stabili, anche alla luce di quelli che saranno gli strumenti urbanistici in vigore a quella data. Attualmente la destinazione d'uso è quella di terziario, quindi uffici pubblici o privati, stabilita dal decreto istitutivo del 2004. Ma è evidente che di qui al 2022 molte cose, e soprattutto molte regole, potrebbero cambiare.

Per ora la linea seguita dagli acquirenti è quella dell'investimento a reddito, ossia quella di riscuotere l'affitto sulla base dei criteri stabilita dall'allora ministro Domenico Siniscalco nel provvedimento istitutivo del Fip, creato per fare cassa e affidato in gestione a un privato (Investire immobiliare, Gruppo Banca Finnat Euramerica) che attraverso il Demanio stipulò con gli enti ex proprietari (divenuti inquilini) un contratto di locazione di nove anni più nove. Il che ci porta, appunto, al fatidico 2022.

Non solo immobiliari

Archiviato il capitolo Motorizzazione, il Fip ha ora messo ufficialmente in vendita anche gli Uffici statali di largo Belotti – con l'annessa caserma della Guardia di Finanza di via Partigiani – e l'Accademia delle stesse fiamme gialle in via Statuto. Il tutto sotto la «regia» dell'immobiliare Rizzetti Srl, società leader nella compravendita di immobili di prestigio, che ha ricevuto la concessione in esclusiva dal Fondo per la ricerca di acquirenti. I quali acquirenti potenzialmente non

mancano, a dispetto della crisi o forse proprio per quella: si può leggere infatti anche sotto questa luce il fatto che nella lista delle trattative non figurino solo realtà del mondo immobiliare, ma anche industriali di tutt'altri settori che l'instabilità dei mercati finanziari ha indotto a dirottare i propri investimenti sul classico mattone, sia pure sotto queste forme decisamente innovative.

Nomi e cifre sono coperti dal più assoluto riserbo, ma se per i primi c'è poco da fare, per i secondi bastano i classici conti della serva per farsi un'idea attendibile delle dimensioni dell'operazione. L'Accademia ad esempio – che frutta un canone annuo di 3.047.130 euro e misura 25.581 metri quadrati – ha un valore ipotizzabile di circa 43 milioni: è la più costosa, ma essendo di costruzione relativamente recente (anni Sessanta) è anche quella che un domani rischia meno delle altre di trovare vincoli sulla sua strada. Un destino questo inevitabile invece per gli Uffici statali (canone 2.082.030, superficie lorda pavimentata 15.312 metri quadrati, prezzo sui 35 milioni) costruiti negli anni Trenta, con i quali forma un blocco unico la caserma della Finanza con accesso di via Partigiani (affitto 48.798 euro, superficie 558 metri quadri, valore singolo sugli 800 mila euro).

A questi si aggiunge la sede dell'Agenzia delle Entrate a Ponte San Pietro, in piazza della Libertà: frutta un canone annuo di 150.730 euro per 2.127 metri quadri, dovrebbe costare attorno ai 2,5 milioni e, rispetto agli altri,

sarà libero tra due anni.

Il Pam e le ex caserme

Tornando alla città, con analoghe modalità è in vendita anche il palazzo del Pam in via Camozzi, anche se decisamente diverso è il contesto sia per quanto riguarda la proprietà (un privato, il Gruppo Generali), sia per quanto ri-

guarda gli inquilini: non un unico grande ente pubblico, ma spazi in parte affittati a privati e in parte liberi, tutti da gestire singolarmente. Il costo dell'immobile (14 mila metri quadrati con due piani di box) si aggira intorno ai 21 milioni. Questa rete di operazioni non apre invece nuove prospettive per il futuro delle ex ca-

serme, che rappresenta uno dei nodi eternamente irrisolti dell'urbanistica cittadina. A differenza di altre proprietà del Demanio, infatti, a suo tempo non furono inserite nell'elenco dei beni confluiti nel Fip, e il loro recupero rimane quindi una questione fra il Demanio stesso e i Comuni. ■

