

Grandi palazzi in svendita Lo Stato cede la sede Inps

**L'immobile di viale Vittorio Emanuele vale 21 milioni
Enti pubblici e gruppi privati cercano di fare cassa
Gli imprenditori si lanciano negli investimenti a reddito**

PIERO VAILATI

Per i proprietari attuali (Stato o comunque enti pubblici, ma in alcuni casi anche grandi gruppi privati) sono pesanti fardelli di cui liberarsi per monetizzare, ossigenando i bilanci in tempo di crisi, e per sgravarsi da onerosi costi di gestione e manutenzione. Per altri (costruttori, ma anche imprenditori non strettamente legati al mondo dell'edilizia e degli immobili, che operano singolarmente o riuniti in cordate) rappresentano invece una ghiotta opportunità di investimento immobiliare, attraverso un acquisto a prezzi relativamente bassi sfruttando il meccanismo delle aste pubbliche per poi affittarli, magari anche agli stessi precedenti proprietari.

Investimento, ma non per tutti

Sono i grandi immobili finiti al centro del fenomeno dei cosiddetti investimenti a reddito, una tendenza che sta contagiando anche Bergamo e che se da un lato rappresenta un discorso circoscritto a pochi eletti (per fare l'affare è necessario un capitale di partenza che non è esattamente alla portata di ogni piccolo risparmiatore), dall'altro finirà invece per coinvolgerci un po' tutti, visto che cambierà il volto alle città italiane (Bergamo compresa) attraverso una serie di massicci interventi su palazzi di vaste dimensioni, di grande valore storico e di collocazione centrale. Palazzi i cui proprietari, pubblici o privati, hanno al momento identici problemi: incassare nell'immediato e tagliare le spese in prospettiva. Con una

duplice alternativa: o restare come inquilini, pagando l'affitto ai nuovi padroni di casa, oppure procedere all'acquisto di nuove strutture più piccole, moderne e funzionali.

A Bergamo la strada è stata aperta dalla storica sede dell'Inps, in viale Vittorio Emanuele. L'immobile era già confluito a suo tempo nel Fip - Fondo immobili pubblici, creato dal ministero dell'Economia nel 2004 per la gestione del patrimonio immobiliare dello Stato - e ora è stato ceduto a un privato che intende appunto farne un investimento

a reddito. Tanto il nome dell'acquirente - che per il tipo di operazione non deve essere necessariamente operante nel mondo dell'edilizia o della compravendita di immobili - che la cifra so-

no top secret, anche se per avere un'idea ci si può aiutare con la valutazione data nel 2005 dal Fip, che fu di circa 21 milioni. E che, tra l'altro, fu anche contestata dai sindacati che la definirono «inferiore del 30 per cento al valore reale».

In vendita anche il palazzo Pam

Resta il fatto che la strada è aperta, e presto potrebbero percorrerla altri edifici pubblici come lo stabile della Motorizzazione civile in via Martin Luther King, per il quale la trattativa di cessione è avviata, anche se lo scenario dell'investimento a reddito potrebbe scongiurare il problematico trasferimento degli uffici dell'ente, che potrebbe semplicemente trovarsi a pagare l'affitto a un nuovo proprietario anziché al Fip. Ma questa tendenza del mercato, come accennato, è alimentata anche dalle operazioni

di dismissione immobiliare di grandi gruppi privati. È anche in questo senso a Bergamo qualcosa bolle in pentola, se è vero che il Gruppo Generali ha messo in vendita lo storico palazzo del Pam in via Camozzi, affidando l'operazione alla società Rizzetti immobiliare Srl, leader nel settore della compravendita di immobili di prestigio.

Situazioni che inducono gli esperti ad affermare che il mercato immobiliare sarà presto invaso da un patrimonio di decine di milioni di euro fatto di palazzi storici, case, uffici, solitamente molto antichi e altrettanto costosi, di cui i proprietari vogliono liberarsi perché in disuso o con costi di gestione e di manutenzione troppo elevati. Lo stesso ministero dell'Economia spinge in questa direzione: una circolare

dello scorso 17 dicembre stabilisce la necessità di un censimento puntuale e capillare del patrimonio immobiliare pubblico, considerato come uno strumento prezioso per contenere il deficit e ridurre il debito pubblico.

Il termine ultimo per la segnalazione al ministero degli immobili era lo scorso 31 gennaio, e ora è atteso un decreto ministeriale con indicazioni più precise sulle strade da percorrere. Quel che è certo è che questo decreto sarà come lo sparo dello starter in una gara di corsa. Una corsa che avrà un solo traguardo: fare cassa con il mattone.

Per la gioia di chi potrà permettersi di acquistare gli edifici e la curiosità di chi, nei prossimi anni, vedrà cambiare sotto i proprio occhi angoli storici della città in cui vive. ■