

L'immobiliarista

Rizzetti: l'area dei Riuniti
avrà valore se divisa

A PAGINA 7

L'intervista

Le difficoltà nella vendita del vecchio ospedale viste con l'occhio dell'agente immobiliare specializzato

«Riuniti, inutile ridurre il prezzo L'area va divisa»

Rizzetti: il mercato è paralizzato

76 milioni

Il prezzo indicato a base d'asta per il secondo tentativo di vendita dell'area degli ex Ospedali Riuniti andato deserto come il primo (in quel caso l'offerta minima era di 95 milioni)

«In questo momento, al di là del livello del prezzo, non c'è operatore che abbia voglia di mettersi a costruire nuove case in una città in cui siamo sommersi dall'invenduto». Enrico Rizzetti, da quasi 25 anni titolare di una agenzia immobiliare specializzata in immobili di prestigio, non è sorpreso dal flop del tentativo di vendita dell'area degli ex Ospedali Riuniti.

La sede dell'Accademia

Il complesso di via Statuto entro fine anno sarà ceduto: in corsa un fondo immobiliare bergamasco e uno milanese

Era scontato che l'asta andasse deserta?

40 milioni

Il valore di vendita del complesso di via Statuto che attualmente ospita la sede dell'Accademia della Guardia di Finanza (26 mila e 600 metri quadrati, costruito negli anni Sessanta)

«Sì, ci sono tanti, troppi, immobili vuoti. E poi c'è un vero e proprio terrore verso l'acquisto della casa. Stiamo vivendo una fase psicologicamente molto difficile».

Infatti, non è servito nemmeno far scendere il prezzo da 95 a 76 milioni di euro.

«Parliamoci chiaro: anche mettendo una base d'asta di 50 milioni non cambierebbe nulla. Se non cambia il sistema sarà difficile vendere quell'area».

E se l'area fosse suddivisa in lotti, come ha proposto qualcuno?

«Potrebbe aiutare perché certamente allargherebbe la platea dei possibili acquirenti. Sulla carta è un'idea valida, ma immagino che si debbano fare anche altre considerazioni di carattere politico e urbanistico che

non mi competono».

C'è chi mette in discussione proprio le scelte urbanistiche adottate per l'area degli ex Riuniti. Lei cosa vedrebbe bene?

«C'è gente molto più esperta di me per queste valutazioni. Un intervento pubblico, come è stato ventilato per l'Università, sarebbe senz'altro utile. Ma il discorso non può essere teorico, deve stare in piedi in base al classico rapporto costi-benefici».

E dire che il vecchio ospedale si trova in una zona di grande pregio.

«È uno dei quartieri più belli della città. Ma qui ci vogliono soggetti che facciano prima un'operazione finanziaria e poi, in tempi migliori, la vera e propria operazione immobiliare. Un po' come potrebbe avvenire per la sede dell'Accademia della Guardia di Finanza».

Lei ne sta curando la vendita.

«Si stanno muovendo due cordate, una bergamasca e una milanese. Entro l'anno la cessione verrà formalizzata. Fino al 2022 la proprietà incasserà l'affitto,

poi deciderà il da farsi. E si potrebbe prospettare, a quel punto, un intervento come quello in corso all'ex Enel».

Lei sta curando la vendita anche del complesso degli uffici statali di largo Belotti. Anche in questo caso ci sono degli interessi?

«Sì, per le stesse ragioni. L'inquilino è solvibile e sicuro (l'agenzia del Demanio). Per un fondo immobiliare questo tipo di immobili sono appetibili, anche perché i prezzi sono molto allettanti. Si parla di 2 mila euro al metro quadrato...».

Sono in molti a sostenere che è il momento giusto per fare un affare. Perché, allora, è tutto fermo?

«È vero, questo è il momento storico migliore per acquistare. Ma, lo ripeto, servono interventi per rimettere in moto il settore: togliere l'Imu, allargare le maglie per la concessione dei finanziamenti, un allentamento della morsa fiscale. Altrimenti, rimarrà tutto fermo».

Cesare Zapperi

L'asta

L'area degli Ospedali Riuniti è stata messa in vendita nel 2009 ad un prezzo di 95 milioni di euro ma alla gara non si è presentato nessuno. Il secondo tentativo, con una base di 76 milioni, ha dato un risultato analogo

