

Il dossier Gli immobili sono 23.904. L'allarme degli esperti: occorre limitare il più possibile le posizioni debitorie



La villa a Como
La Villa Odescalchi di Alzate Brianza, in provincia di Como, ha una base d'asta di 2 milioni e 300 mila euro. Costruita nel 1600, circondata da un parco di 30 mila metri quadri, dal 1982 è un hotel



Il multisala a Roma
Il cinema Adriano, a Roma, ha una base d'asta di 27 milioni di euro. Costruito nel 1898 per ospitare inizialmente un teatro, venti anni fa è stato trasformato in un multisala da 2.200 posti



L'isoletta a Venezia
L'isola di Tesserà, tra l'aeroporto Marco Polo e Murano, ha una base d'asta di 2 milioni e 200 mila euro. Doveva diventare un resort turistico per appassionati di sport acquatici e golf

+25%

È l'aumento delle case messe all'asta Il valore medio si aggira sui 100 mila euro, ma in vendita ci sono anche isole e castelli La Lombardia in testa alla classifica

di **Lorenzo Salvia**

Per chi preferisce volare alto c'è addirittura un castello intero, quello di Ozegna, in Piemonte. Ma bisogna avere un milione e 100 mila euro. Oppure si può virare su un cinema che è un pezzo della storia di Roma, l'Adriano, dove una vita fa suonarono persino i Beatles. Ma qui di milioni ne servono addirittura 27. Altrimenti c'è un'isoletta vicino a Venezia, Tesserà, un tempo usata dalla Marina militare come stazione radio e poi ceduta a privati. Di milioni ne servono 2,2 e qualche anno fa un pensiero ce l'aveva fatto anche Berlusconi.

Fin qui i pezzi migliori, quelli da sistemare per bene in vetrina. Ma la maggior parte degli immobili finiti all'asta nel nostro Paese sono ben lontani dagli standard del lusso patinato: il 67% ha infatti un valore al di sotto dei 100 mila euro. Dietro questi immobili finiti all'asta la storia c'è lo stesso. Ma è quella qu-

tidiana, e spesso drammatica, che comincia con il fallimento di un'impresa o di un intero progetto di vita. Sono 23.904 gli immobili all'asta in Italia. La rilevazione — fatta del centro studi di Sogeea, società del settore immobiliare — porta la data del 31 dicembre 2019. E fa segnare un aumento corposo, più 25%, rispetto all'anno precedente. Il valore complessivo di tutti i lotti in vendita è di 3,5 miliardi di euro. Mentre il potenziale gettito per lo Stato, che incasserebbe le relative imposte sulla casa, è di 310 milioni di euro.

Più della metà degli immobili è concentrata al Nord. La Lombardia è nettamente al primo posto della classifica regionale con 3.343 case all'asta, seguita dalla Sicilia con 2.720 e dal Lazio con 2.565. Tra le province il primato spetta invece a Roma, con 1.443 immobili, seguita un po' a sorpresa da Vicenza con 944, Catania (846) e Bergamo con 800. In questo catalogo virtuale ci sono anche 194 immobili a destinazione turistica: soprattutto hotel, ma an-



Il castello in Piemonte
Il castello di Ozegna, in provincia di Torino, ha una base d'asta di un milione e 100 mila euro. Realizzato nel XV secolo, pochi anni fa doveva diventare un hotel di lusso con ristorante stellato

che bed & breakfast e campeggi. Nella speciale classifica di settore il primo posto va alle province di Firenze e Trento, a pari merito con 13 pezzi a testa, seguite da Grosseto.

Ma, classifiche e spigolature a parte, cosa ci dicono tutti questi numeri? Senza dubbio è il segnale di un'economia reale che fatica a girare. Una lucina rossa forse ancora più allarmante di quelle che si accendono nelle statistiche ufficiali, che guardano al Pil, il prodotto interno lordo, e alla disoccupazione. «Un aumento del 25% rispetto all'anno scorso — osserva Sandro Simoncini, direttore del centro studi Sogeea — deve far riflettere il legislatore: non serve aumentare le vendite, come è stato fatto in passato, detassando le imposte sulle alienazioni degli immobili all'asta. Ma occorre limitare il più possibile le posizioni debitorie, ormai così numerose e importanti». Da qui la proposta di creare un fondo di salvaguardia che possa aiutare imprenditori e semplici proprietari a conservare il proprio

immobile. Non solo. Perché qualche intervento potrebbe riguardare anche il modo in cui questi immobili vengono messi all'asta.

Ormai da sette anni il Consiglio nazionale del notariato ha avviato l'uso delle aste telematiche che si sono affiancate a quelle tradizionali in cui è necessario essere presenti fisicamente. La prima assegnazione, una casa in provincia di Sassari, è stata fatta nel 2013 dal tribunale di Brescia. Non tutti i tribunali, però, si sono adeguati alla nuova modalità. Ed è un peccato perché il canale online garantisce una maggiore trasparenza. E complica la vita a chi vuole mettere in pratica quei piccoli trucchi del mestiere, dagli accordi sotto banco in su, che solo sul posto si possono organizzare.

Secondo Michele Gentilucci, consigliere nazionale del notariato con delega alle aste, è «auspicabile che questa modalità sia adottata da tutti i tribunali: è uno strumento di modernizzazione del Paese a vantaggio di tutti».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sequestro del Centro polivalente di Norcia, assolto Boeri

L'architetto: «Il mio desiderio ora è che sia restituito alla cittadinanza». Rinviato a giudizio il sindaco

Archistar



● Il centro polivalente «Norcia 4.0», realizzato dopo il sisma del 2016, porta la firma dell'architetto Stefano Boeri (foto sopra)

L'architetto Stefano Boeri è stato assolto, «perché il fatto non costituisce reato», in merito alla realizzazione del centro polivalente di Norcia. Lo ha deciso ieri il Gup di Spoleto Federico Fortunati, che ha invece rinviato a giudizio il sindaco del centro umbro, Nicola Alemanno, con l'accusa di falso e abuso d'ufficio.

«Sono felice per questa sentenza di piena assoluzione — ha commentato l'architetto Boeri, che ha progettato l'opera ma era indagato per abuso edilizio in qualità di direttore dei lavori —. Impegnarsi per un'architettura al servizio delle situazioni di emergenza rappresenta il valore più pro-

fondo della nostra professione».

L'inchiesta condotta dalla Procura di Spoleto è relativa alla struttura chiamata «Norcia 4.0», ideata dopo il sisma del 2016 e realizzata grazie alla raccolta fondi «Un aiuto subito» promossa dal *Corriere della Sera* e dal *Tg La7*. Secondo l'accusa, l'opera venne autorizzata con una ordinanza del

La struttura

Venne realizzata dopo il sisma del 2016 con i fondi raccolti grazie a «Un aiuto subito»

sindaco sfruttando le deroghe previste per l'emergenza, e invece avrebbe dovuto seguire l'iter ordinario. In più violerebbe la normativa sulla temporaneità. Tesi rigettate dall'architetto Boeri e dal primo cittadino. Il primo ha scelto il rito abbreviato, mentre Alemanno ha preferito quello ordinario (l'inizio del processo è fissato per il 26 novembre). E ieri il sindaco di Norcia ha espresso «soddisfazione» per l'assoluzione di Boeri «perché sta a testimoniare come la realizzazione del centro abbia rispettato le leggi vigenti». Quindi ribadisce la propria innocenza: «Affronterò il processo con la serenità con cui

autorizzai la costruzione del centro polivalente — spiega —, essendo ben consapevole dell'importanza strategica che avrebbe avuto nella ripresa della vita quotidiana di un'intera comunità sconvolta

Il centro
La struttura polivalente costruita a Norcia dopo il sisma (Ansa)



dagli eventi sismici». Il procuratore di Spoleto Alessandro Cannevale valuterà invece se presentare appello sull'assoluzione di Boeri dopo aver letto le motivazioni del gup che saranno depositate entro 90 giorni. Il centro, che era stato inaugurato nel giugno 2017 ospitando consigli comunali e incontri con la Protezione civile, è sotto sequestro dal marzo 2018.

«Il mio unico desiderio adesso — aggiunge Boeri — è che il Padiglione temporaneo realizzato a Norcia venga presto restituito alla cittadinanza».

Riccardo Bruno
© RIPRODUZIONE RISERVATA