

Finanze pubbliche Venduto solo l'ex ospedale militare di Trieste. Poveglia e il convento di Monteoliveto restano al Demanio

Castelli, conventi e un'isola veneta Nessuno compra i gioielli dello Stato

Incassati solo 610 mila euro, frena il piano voluto dal governo

ROMA — Non è andata proprio deserta, ma certo manco tanto affollata. La prima asta online per la vendita di cinque beni immobiliari di pregio lanciata dall'Agenzia del Demanio finora si è rivelata un piccolo flop. Soltanto uno dei lotti è stato aggiudicato: si tratta dell'ex ospedale militare di Trieste, venduto per 610 mila euro. Il vincitore, Maiko Mario Martin, immobiliare, non ha vissuto il brivido dell'attesa: era l'unico concorrente.

Nemmeno il fascino di un'isoletta con vista su Venezia, Poveglia (due offerte in tutto, troppo basse), o quello del castello di Gradisca, vicino Gorizia (zero proposte) hanno convinto gli investitori a osare. Neppure per casa Nappi, palazzina di fronte al santuario della Madonna di Loreto, Ancona, è accaduto il miracolo: non si è fatto avanti nessuno. Per l'ex convento San Domenico Maggiore di Monteoliveto, Taranto, c'erano due pretendenti, ma hanno tirato troppo sul prezzo, 300 mila, non un euro di più, niente da fare.

Quattro beni su cinque dunque sono rimasti in collo al Demanio. Un avvio non esaltante del programma di dismissioni per rimpolpare le finanze statali, avviato dal governo Monti e confermato da quello di Matteo Renzi: entro il

2014, in totale, saranno messi all'incanto altri 40 complessi immobiliari di pregio, valutati dai 400 mila euro in su ciascuno — la prossima asta sarà lanciata entro luglio — più 483 immobili di minor valore e tipologia varia, come cantine, palazzine, garage.

Ci è rimasto male persino il *Wall Street Journal*. Il quotidiano americano, che ai magri affari demaniali italiani ha dedicato un lungo articolo, si stupisce per lo scarso successo dei nostri «pezzi di Storia» che hanno tanto fascino ma poco mercato. Certo, non è che i beni, indicati dal Mes (ministero per l'Economia e lo sviluppo) siano proprio irresistibili come il Colosseo, però almeno l'isolotto di Poveglia, di fronte alla bocca del porto di Malamocco, nella laguna sud della Serenissima, usata come lazaretto dal 1814 e come presidio ospedaliero durante la Seconda Guerra mondiale, avrebbe in effetti quel certo non so che. Eppure l'offerta massima si è fermata a 513 mila euro, che l'Agenzia del Demanio ha valutato insufficiente e rispedito al mittente. Ovvero a Luigi Brugnaro, presidente di Assolavoro (agenzie interinali) che però era pronto a spendere altri 20 milioni per i lavori di ristrutturazione (l'idea era di farci un centro

per i disordini alimentari).

Questo dei costosissimi restauri, spiegano all'Agenzia del Demanio, è uno dei motivi fondamentali dello scarso successo delle aste. «Il mercato immobiliare è fermo, i nostri sono pezzi impegnativi, richiedono massicci interventi di ripristino o di riconversione e in giro c'è scarsa liquidità». Ma se il proprietario si lamenta della parsimonia dei potenziali compratori, questi, ovvio, la pensano al contrario: che lo Stato gonfi i prezzi, incurante della crisi. «Questi burocrati devono capire che le loro valutazioni sono vecchie e non hanno più senso» si lamenta con il *WSJ* Antonio Albanese, l'imprenditore immobiliare che avrebbe voluto rilevare l'ex convento tarantino. «Il mercato è cambiato, dovrebbero abbassare le loro pretese».

In realtà il meccanismo dell'asta online non prevede un prezzo base di partenza, ma un sistema di offerta libera, che in teoria potrebbe anche essere di un solo euro. Per evitare perditempo, l'unica accortezza è una cauzione di 20 mila euro da versare in anticipo per poter partecipare. La proposta più alta viene poi valutata in

Le cause

Si tratta di immobili

impegnativi: il mercato è fermo e in giro circola scarsa liquidità

base alla congruità economica e giudicata sufficiente o no. «Non abbiamo avuto la sensazione di un processo trasparente» confida al *WSJ* Davide Dalmiglio di Jones Lang LaSalle. Le stime dei singoli beni non sono rivelate. L'isola di Poveglia, secondo gli esperti, varrebbe tra i 5 e i 10 milioni. Per quanto moderna, non è tanto piaciuta. Chi investe in acquisizioni così particolari preferirebbe, pare, un contatto più diretto.

A sminuire l'appel dei nostri beni demaniali è anche l'atavica avversione dei privati per la burocrazia pubblica, considerata, non a torto, fonte di lentezze e intralci. Oltre alla presenza, quasi ovunque, di vincoli paesaggistici e ambientali. Emissari degli Emirati arabi hanno fatto toccata e fuga.

Il nuovo proprietario del complesso militare triestino non ha ancora deciso che cosa fare del suo acquisto: «Forse appartamenti, forse una casa di cura. In ogni caso è lo Stato che ci ha fatto un affare».

Giovanna Cavalli

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il patrimonio in vendita



ISOLA DI POVEGLIA
Venezia
530 mila euro

Offerta respinta



EX OSPEDALE MILITARE
Trieste **610** mila euro **Offerta accettata**



CASTELLO DI GRADISCA D'ISONZO
Nessuna offerta



CASA NAPPI
Santuario di Loreto **Nessuna offerta**



EX CONVENTO SAN DOMENICO
Taranto **300** mila euro **Offerta respinta**

6.100.000.000

La cifra che il governo conta di incassare entro il 2017 vendendo immobili pubblici

D'ARCO

La prima asta online

L'immobiliarista Maiko Mario Martin si è aggiudicato l'ex ospedale militare di Trieste per 610 mila euro