

Immobiliare La Russa

di LUCA GALASSI

foto DINO FRACCHIA
[BUENAVISTA]

Il ministero della Difesa sta programmando la svendita del demanio militare. Il ministro fa il piazzista alle fiere del settore. I generali, pensando alle casse vuote, esultano. L'affare si chiama Difesa Servizi Spa. Proprio nell'anno delle celebrazioni dell'Unità d'Italia, un pezzo di storia va all'asta. Quali sono i beni in vendita? Che cosa ci faranno i militari con i soldi incassati? Come verranno sbaragliati i pochi che ancora si oppongono?

Il catalogo è questo

Dodici pagine, testi in italiano e in inglese, fotografie patinate. È la brochure promozionale dei gioielli messi all'asta dal ministero della Difesa. Illustra quali tipologie di immobili militari possono finire sul mercato (come si vede dalla cartina a pagina 58).

Si tratta degli edifici non più utilizzati sui quali, grazie al cambio di destinazione d'uso, si possono sviluppare nuovi (e lucrosi) progetti edilizi. Quelli nei centri cittadini, non più funzionali, come recita la brochure, alle "mutate esigenze militari" potranno essere ceduti in permuta a enti, società pubbliche o imprenditori privati, in cambio di infrastrutture in periferia. Quanto agli edifici della Difesa ormai mezzi vuoti, le parti inutilizzate potranno essere concesse in gestione a imprese esterne.

Signori, si vende. Forti, caserme, arsenali, fari, terreni, poligoni. Addirittura isole. Centinaia di immobili militari, per decine di miliardi di euro, sono sul mercato. In vendita, comodato o concessione. E in tutta Italia: da Palazzo Brasini a Taranto alla caserma Lamarmora di Torino. La maggior parte è a Roma, con le caserme Gandin, Medici, Ruffo, Piccinini, con l'ex forte Trionfale e parte del forte Boccea. Ma c'è anche una parte dell'Arsenale di Venezia, l'ex carcere militare di Palermo, un ex convento (quello di Santa Teresa a Roma), nonché il castello Svevo di Brindisi.

Con una parola d'ordine - fatturare - e una brochure patinata sottobraccio, l'anno scorso il ministro Ignazio La Russa e il sottosegretario Guido Crosetto, accompagnati dai vertici dello Stato maggiore della Difesa, hanno portato nelle fiere del settore la dote immobiliare. Scegliendo il top europeo del real estate: la Mipim di Cannes e la TrE di Venezia. In entrambe le occasioni veniva fatto sfoggio del depliant sul patrimonio immobiliare del ministero della Difesa: "Un'eredità di valore". Foto e dettagli delle strutture di pregio del demanio militare illustravano i gioielli oggetto - in tutto o in parte - di futura dismissione. «Naturalmente - diceva il ministro La Russa a Cannes - non siamo qui per vendere, ma per far conoscere la possibilità di investimenti consistenti a chi vorrà assicurarsi immobili di grande prestigio». Eppure nella brochure è testualmente scritto "immettere gli stessi (immobili, ndr) sul mercato mediante specifici avvisi pubblici di vendita". A Venezia, la fiera dedicata allo sviluppo immobiliare del turismo di lusso si è tenuta - guarda caso - nell'Arsenale militare, di proprietà della Difesa: proprio in quest'area, l'ex caserma dei sommergibilisti è destinata a diventare un albergo. Per gestire il patrimonio militare è stata creata due anni fa la Difesa Servizi Spa, società per azioni ideata dal sottosegretario Guido Crosetto. Un esempio di finanza creativa in salsa militare comprensiva delle soluzioni legali, burocratiche e finanziarie per "creare valore". Difesa Servizi, istituita nel dicembre 2009, è modellata sul calco di quella Patrimonio Spa che dieci anni fa permise a Giulio Tremonti di cartolarizzare gli immobili pubblici.

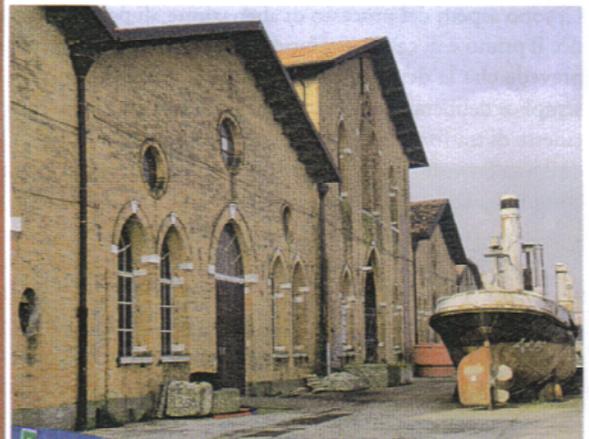
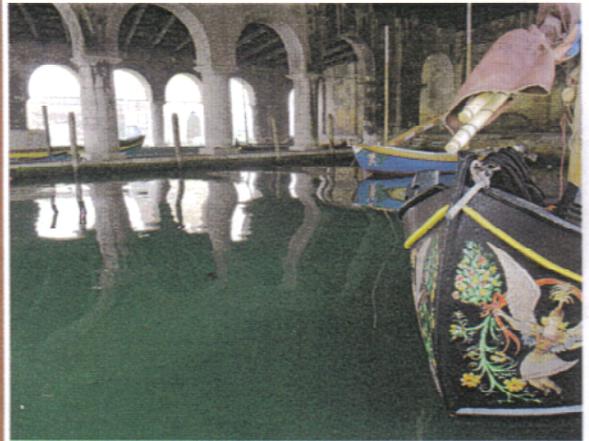
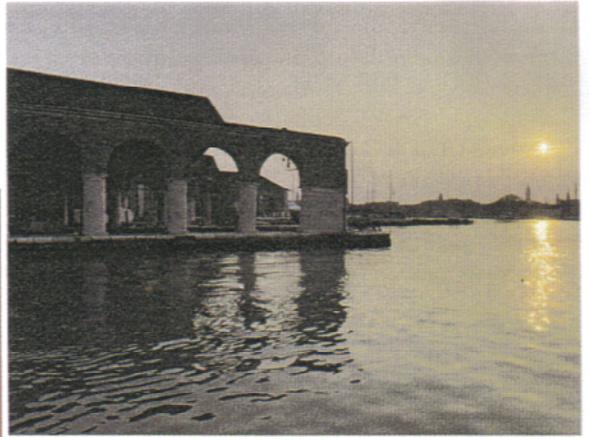
Il regalo di La Russa

Con la nomina del Cda a febbraio, il meccanismo della fatturazione è entrato in una fase operativa. Tuttavia, per trasformare la permuta di immobili in concessione o in vendita, non è formalmente indispensabile una società per azioni. Almeno nell'immediato, basta un protocollo d'intesa, e poi un fondo immobiliare dove piazzare le strutture.

Anche prima della costituzione di Difesa Servizi, la penna di La Russa non ha mai lesinato inchiostro. I protocolli per cedere gli immobili militari sono stati siglati, nel 2010 e a inizio 2011, con i Comuni di Roma, Milano, Torino, Venezia, La Spezia, Parma, Marsala, Rovigo, Ravenna e Civitavecchia, oltre che con piccoli centri come San Lorenzo Isontino (Gorizia) e Villa Vicentina (Udine), nel Friuli della Grande guerra.

L'incubo nel quale erano precipitati i sindaci italiani, dopo i tagli dei trasferimenti statali in conto capitale, sarebbe quindi finito. Con la bacchetta magica del federalismo demaniale lo Stato torna infatti a erogare risorse alle casse degli enti locali attraverso la "valorizzazione" degli immobili militari presenti sul territorio comunale.

Per intuire il colossale giro d'affari che nei prossimi anni graviterà intorno al ministero della Difesa (e ad alcuni Comuni italiani) basta prendere come esempio il regalo che



PALMANOVA
Caserma
Montezemolo
(Esercito)
PALMANOVA
Montezemolo
Barracks
(Army)



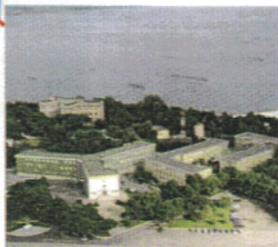
VENEZIA
ex
Idroscalo
Sant'Andrea
(Esercito)
VENEZIA
ex Seaplane
Base
Sant'Andrea
(Army)



CHIOGGIA
Forte
San Felice
(Marina)
CHIOGGIA
Fort
San Felice
(Navy)



BRINDISI
Castello
Svevo
(Marina)
BRINDISI
Swabian
Castle
(Navy)



TARANTO
Scuola
Volontari
(Aeronautica)
TARANTO
Troops
Training
Facility
(Air Force)

Un hotel all'Arsenale

L'idea nasce nel dicembre 2010 in occasione della firma del protocollo d'intesa tra il ministro La Russa, il sindaco di Venezia Giorgio Orsoni e rappresentanti della Regione Veneto. Viene annunciata la realizzazione di un albergo da 400 posti in una struttura dell'Arsenale di Venezia, l'area degli ex sommergibilisti: 180 stanze con annessa foresteria per 200 persone, piscina, palestra e ristorante. Costo del progetto: 30 milioni di euro. Roberto D'Agostino, il presidente di Arsenale Spa (51 per cento demanio, 49 Comune di Venezia) è contrario: «Premetto che farò quello che mi dicono di fare, se questo non confligge con la mia etica e la mia cultura. Detto ciò, la società si muove sulla base di piani particolareggiati del Comune che prevedono un'altra destinazione: residence per ricercatori del Cnr, foresteria per artisti, studenti o giornalisti che vengono per la Biennale. E non un albergo». «L'Arsenale - continua D'Agostino - è una struttura composta: il 40 per cento è dell'agenzia del demanio, quindi del ministero delle Finanze; il 60 per cento della Marina, quindi del ministero della Difesa. Di quest'ultima quota, il 70 per cento è inutilizzata, vuota. Sono queste aree che verranno affidate alla Difesa Servizi Spa. I cittadini, preoccupati, hanno chiesto un consiglio comunale straordinario. La riunione non ha prodotto decisioni. Solo una generica disponibilità del Comune a informare la cittadinanza e il Comitato per la restituzione dell'Arsenale a Venezia sulla destinazione finale dell'area.

Nel 2001, il ministro dell'Economia mise sul mercato ben 11 miliardi di patrimonio immobiliare per risanare il deficit dello Stato. Dopo aver mendicato per anni quattrini al collega («Tremonti si metta una mano sul cuore e pensi ai militari», implorava La Russa prima dell'approvazione della Finanziaria), il ministro della Difesa oggi non ha più bisogno di elemosine: applica la ricetta risanatrice di Crosetto al magro bilancio militare mettendo a profitto gli immobili del ministero. Grazie alla legge 133 del 2008 (inserita nella Finanziaria 2010), il ministero della Difesa può infatti effettuare, in autonomia, "l'attività di alienazione, permuta, valorizzazione e gestione dei propri beni". E può farlo attraverso la nuova Spa, magnificata in tutte le salse dai vertici militari, grati a La Russa e Crosetto per aver dato loro la possibilità di fare cassa. Di passare finalmente "dalla cultura della spesa a quella dell'entrata", secondo quanto recitano le presentazioni in PowerPoint che lo Stato maggiore della Difesa esibisce con gran vanto a seminari e convegni. A presiedere Difesa Servizi c'è un generale, Armando Novelli. In consiglio di amministrazione siedono funzionari statali, come Gaetano Caputi, capo dell'ufficio legislativo del ministero dell'Economia, ma anche Lino Girometta, vicepresidente dell'Azienda lombarda per l'edilizia e Giovanni Bozzetti, a capo di Infrastrutture lombarde Spa, entrambi in quota An.

PADOVA
Palazzo
Rinaldi
(Esercito)
PADOVA
Rinaldi
Palace
(Army)



LA SPEZIA
Base logistica
Cà di Mare
(Aeronautica)
LA SPEZIA
Cà di Mare
Logistics Base
(Air Force)



PISA
Caserma
Curtatone e
Montanara
(Esercito)
PISA
Curtatone and
Montanara
Barracks
(Army)



ISOLA DELL'ASINARA
Faro
Punta Scorno
(Marina)
ISOLA DELL'ASINARA
Cape Scorno
Lighthouse
(Navy)



GROSSETO
Faro
Scoglio Formica Maggiore
(Marina)
GROSSETO
Scoglio Formica Maggiore
Lighthouse
(Navy)



TRAPANI - MARETTIMO
Faro
Punta Libeccio
(Marina)
TRAPANI - MARETTIMO
Cape Libeccio
Lighthouse
(Navy)



MESSINA
Faro
Capo Faro
(Marina)
MESSINA
Cape Faro
Lighthouse
(Navy)



PANTELLERIA
Caserma Bukkuram
(Esercito)
PANTELLERIA
Bukkuram Barracks
(Army)



MARSALA
Base logistica
(Aeronautica)
MARSALA
Logistics Base
(Air Force)



La Russa ha fatto allo storico compagno di partito, il sindaco di Roma Gianni Alemanno: 700 milioni di euro, un importo corrispondente al Piano di rientro della capitale per colmare il buco di bilancio. Un regalo reso possibile proprio grazie al protocollo firmato tra Comune e Difesa nell'aprile 2010 e ratificato dal consiglio comunale di Roma a fine ottobre dello stesso anno. Il Comune avrà il 20 per cento dei ricavi ottenuti dalla valorizzazione di quindici immobili, in prevalenza caserme e forti. Al ministero della Difesa andranno quasi due miliardi di euro. Il bando ministeriale per il consulente che dovrà "comporre" il fondo in cui finiranno gli immobili è stato vinto da Bonelli-Erede-Pappalardo: si tratta del primo studio legale italiano, con un fatturato di 147 milioni di euro.

Corsa all'incasso

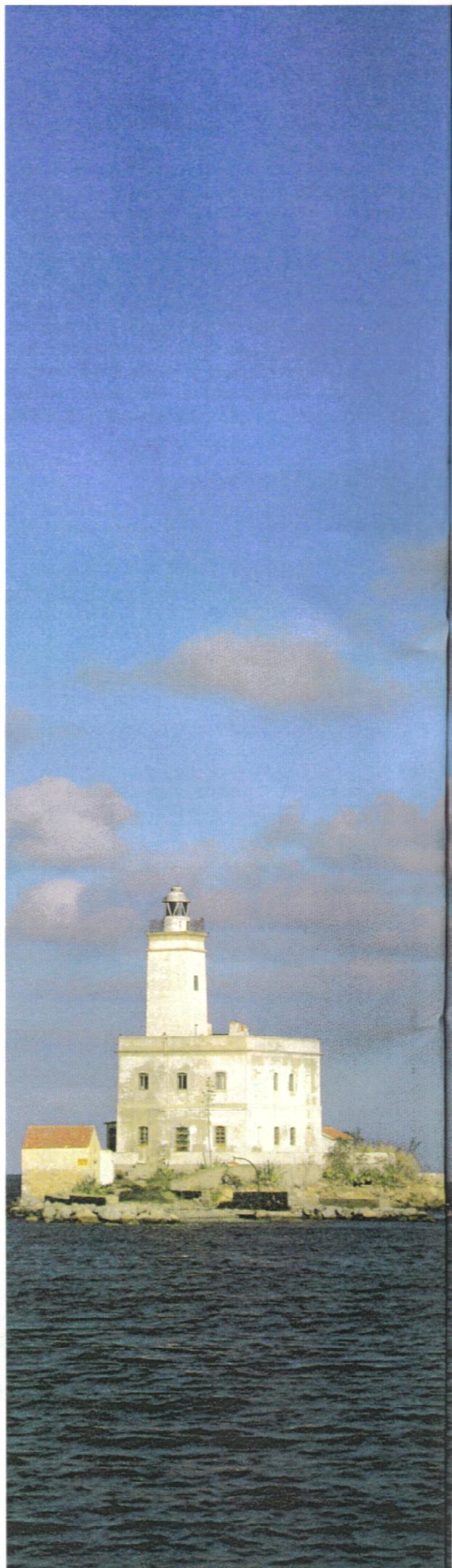
"Valorizzare" significa in sostanza cambiare destinazione d'uso a un immobile. Trasformarlo in qualcos'altro al fine di massimizzarne il valore. E poi venderlo. Conviene a tutti. Ai Comuni, che vedranno rimpinguati i bilanci perché potranno ottenere fino a un quinto delle somme incassate dalla vendita e recuperare spazi (e cubature) finora riservati alle attività militari. Ai privati, che, oltre a comprare, grazie a principeschi appalti potranno ristrutturare, ricostruire, rimodernizzare, gestire e, soprattutto, fatturare cifre esorbitanti. E alla Difesa, che grazie alle vendite (o alle svendite) finalmente potrà emanciparsi dalle elargizioni del ministero dell'Economia e vantare un bilancio degno di una grande potenza, con l'ovvia conseguenza di poter aumentare le spese militari a proprio piacimento e senza il controllo di altri organi dello Stato.

Mario Breglia ha gestito con la Scenari immobiliari, società che presiede, la "valorizzazione" degli immobili militari in Liguria, quando era ancora il demanio civile a gestirli: «Sono almeno dieci anni che i militari cercano di avere una cassa autonoma. Già negli anni Ottanta furono fatti tentativi per vendere le caserme così com'erano, una cosa praticamente impossibile, perché, date le condizioni e la natura degli immobili, o ci andava un altro esercito o si trasformava completamente la caserma. Oggi, invece, la si può vendere, anche a prezzi molto bassi: la si conferisce a un fondo immobiliare, si fa gestire il fondo a una società specializzata che si occupa di valorizzarla e il gioco è pressoché fatto».

Ci sono aspetti del processo di alienazione, di per sé lungo e complicato, che non quadrano. Il primo è di carattere giuridico. Il protocollo del ministero della Difesa con i Comuni prevede che la destinazione d'uso degli immobili militari possa essere cambiata con la semplice deliberazione comunale. Lo dice la già citata legge 133. In soldoni: qualora si decidesse di trasformare strutture come il faro dell'isolotto di Palmioli in Toscana, o quello di Punta Scorno all'Asinara in alberghi di lusso, potrebbe bastare il solo voto del consiglio comunale. Per velocizzare la procedura di "valorizzazione e alienazione" di veri e propri gioielli architettonici, potrebbero essere saltate le verifiche di conformità della Regione, ora necessarie per legge. Qualcuno ha protestato, sostenendo che queste semplificazioni sono pericolose mentre i controlli sulla politica del territorio quantomai necessari, soprattutto da parte di enti sovraordinati rispetto ai Comuni. La Regione Toscana ha fatto ricorso alla Corte costituzionale e l'ha vinto. Vanna Console, dirigente dell'avvocatura generale della Regione Toscana, spiega perché: «Quando il ministero della Difesa ha pensato di fare accordi con i Comuni per alienare i beni e riconvertire gli immobili, si è dimenticato delle Regioni. Un atto illegittimo e la Corte ci ha dato ragione. Faccio un esempio: se il piano strutturale di un Comune ha vincoli di livello superiore, come il piano di indirizzo territoriale regionale, la Regione deve esserne informata. Se metto un vincolo, la pianificazione comunale si deve adattare. Ma qui succede l'opposto».

Niente vincoli

Il ministero della Difesa va avanti, la sentenza della Consulta viene ignorata e i protocolli d'intesa vengono firmati a ogni piè sospinto. «Con le Regioni esistono gli accordi di programma - spiega Paolo Berdini, docente di Urbanistica a Tor Vergata - e oggi possono bastare quelli per far diventare automatica la variante di destinazione d'uso. È così che la nozione di pubblico scompare. È così che un immenso patrimonio costruito in centocinquanta anni di unità viene venduto al mondo degli immobilieri e della speculazione edilizia. Questi amministratori possono far saltare tutte le regole urbanistiche: come allora lo Stato unitario espropriò i beni che gli servivano per costruire la nazione



ANDREA UTZERI

moderna, così oggi, con lo stesso metodo, questa classe dirigente compie il percorso inverso, svendendoli al privato».

È lo stesso sottosegretario Crosetto a confermare che «il presupposto per le alienazioni sono le variazioni urbanistiche». «E tuttavia - riferisce Crosetto - sono procedimenti che possono richiedere fino a quattro anni per l'approvazione». Gli obiettiamo che queste operazioni possono facilmente prestarsi a speculazioni. «Si presterebbero molto di più se il ministero non avesse deciso, prima di vendere, di concordare con i Comuni la fine che faranno le strutture». Il ministero non sarà più ricco? Investirà in armi? «No. Il 15-20 per cento andrà agli enti locali, il 40 per cento al Tesoro, e l'altra parte verrà reinvestita in patrimonio immobiliare. Con il ricavato delle dismissioni non si possono fare spese correnti». E allora a che serve Difesa Servizi? «Per esempio a incassare, per conto del ministero, l'affitto di una struttura in concessione». E una volta che ha incassato? «Potrà investire dove gli dirà la Difesa». Appunto.

Ci sono poi i vincoli naturalistici degli immobili militari. Se La Russa avesse consultato il suo omologo all'Ambiente, Stefania Prestigiacomo, avrebbe scoperto che molti dei tesori in vendita sono protetti, vincolati, blindati. In una parola, intoccabili. Prendiamo l'isoletta di Palmaiola con il suo faro: non solo fa parte del Parco nazionale dell'arcipelago toscano, ma è compresa dal Piano del parco in una zona a protezione integrale, dove la legge impedisce qualsiasi modifica di destinazione d'uso. «Che vendita e vendita! - tuona Umberto Mazzantini, responsabile Legambiente per le isole minori - qui vendono il nulla. Il Piano del parco viene prima delle delibere comunali. Qui siamo al paradosso: una parte dello Stato istituisce un'area protetta, un'altra parte la mette in vendita. Non si può toccar nulla, La Russa mi sembra Totò quando nel film *Totòtruffa* riesce a vendere la Fontana di Trevi a un turista». Stesso discorso per l'Asinara. Per il faro di Capo Scorno, secondo la stampa locale (*L'Unione Sarda*, 7 aprile 2010), Crosetto ha scritto direttamente al sindaco di Porto Torres: «L'immobile potrebbe essere posto sul mercato per essere gestito direttamente dal ministero con finalità turistico-alberghiere». Per dormire in una struttura analoga, il faro di capo Spartivento, diventato hotel a cinque stelle, si pagano minimo 400 euro a notte. Potrebbe fare la stessa fine anche il forte sull'isola della Palmaria, davanti a Portovenere, patrimonio Unesco dal 1997, e anch'esso all'asta?

Crosetto puntualizza che non tutti i beni pubblicizzati verranno venduti: «Nella lista ci sono diverse tipologie. Alcune strutture verranno cedute, altre no. Quelle storiche sostanzialmente non verranno cedute».

Amor di patria?

Gli immobili militari sono spesso di gran pregio. Medievali, rinascimentali, barocchi. Veri e propri documenti della storia del nostro Paese. Per questo l'alienazione deve essere approvata dalle direzioni regionali del ministero dei Beni culturali, mentre in caso di concessione il ministero deve controllare che l'immobile sia correttamente restaurato e che non sia sottratto al godimento pubblico. Non è un caso, dunque, che il presidente di Italia nostra, il magistrato di Cassazione Giovanni Lo Savio, nutra qualche preoccupazione: «Caserme e arsenali non devono essere gestiti a cuor leggero. Paesaggio e patrimonio storico-artistico sono valori assoluti, che non possono abdicare ad altri valori. L'articolo 10 del codice dei Beni culturali stabilisce che anche un immobile militare è un bene culturale. La difesa della patria corrisponde a un periodo storico fondamentale e quanto vi è correlato ha assunto da tempo valore identitario. Anche una caserma è un bene che permette al cittadino di identificare lo Stato. Se viene venduta è un pezzetto di Stato che se ne va. Purtroppo, nonostante il nostro sistema offra una tutela perfetta, assoluta, la pratica di gestione di questi immobili è gestita in modo condiscendente ad altri interessi. Per questo non si può sacrificare il patrimonio della Difesa alle esigenze finanziarie di uno Stato in affanno».

«La diffusione sul territorio di siti, monumenti, luoghi simbolici del processo di indipendenza e unificazione nazionale è il primo dato di cui tener conto»: così recita il sito ufficiale per le celebrazioni dell'Unità d'Italia (www.iluoghidellamemoria.it). Il centocinquantesimo ha portato con sé un'abbondante dose di retorica sull'esaltazione del Risorgimento. Lega permettendo, altrettanta retorica verrà impiegata da La Russa e colleghi per difendere l'unità conquistata e l'amor di patria. Patria e patrimonio derivano entrambi dal latino pater. Come difendere l'una e svendere l'altro?



Felpe d'assalto

Un negozio all'aeroporto di Orio al Serio, ma anche a Fiumicino, Pisa, Verona e nell'elegante Cortina d'Ampezzo. Tra le priorità della Difesa Servizi c'è anche quella di sfruttare e tutelare i marchi di abbigliamento militare. Esercito Italiano e Aeronautica Militare sono brand attualmente in concessione alla Officina della Moda di Carvico (Bergamo) e alla Cristiano di Thiene in provincia di Vicenza. Il 65 per cento delle vendite va all'azienda, il 35 per cento al corpo. Secondo il quotidiano economico *Il Mondo* l'Aeronautica percepisce per lo sfruttamento del marchio 600mila euro l'anno; l'Esercito 200mila. Ma la Difesa non incassa. O meglio, incassa e devolve agli enti benefici militari, come l'Onaomce (orfani dell'Esercito) o la Fondazione Andrea Doria (orfani della Marina). Non è chiaro come avverrà lo sfruttamento dei marchi: la Difesa chiederà più soldi ai concessionari? Revocherà le licenze per gestirle in proprio? Oppure, attraverso Difesa Servizi, incasserà direttamente, con buona pace degli orfanelli?