

La ex Dogana di San Lorenzo non è uno spazio “abbandonato”. E’ stato venduto dallo Stato per far cassa attraverso la creazione di una S.p.A. pubblico-privata il cui progetto ne prevede la demolizione e la costruzione di un mega-centro commerciale, oltre a residenze di lusso e uffici. Un ex-complesso ferroviario ricco di storia e di memoria, nonché di potenziale per il nostro futuro.

La ex Dogana di San Lorenzo non dev’essere demolita! A San Lorenzo e alla città non serve un nuovo centro commerciale! La ex Dogana potrebbe diventare un polo culturale permanente, un centro produttivo per rilanciare vecchie e nuove forme di lavoro, per un quartiere e una città a misura dei nostri sogni.



La svendita Dogana di San Lorenzo, messa sul mercato come molti altri immobili pubblici a Roma e sul territorio nazionale con l’obiettivo di ridurre il debito pubblico, esemplifica le dinamiche dell’**attacco della finanza speculativa ai territori** e racconta del fallimento dei piani di dismissione attuati dallo stato attraverso un meccanismo perverso di vendita alle sue partecipate e di socializzazione delle perdite generate dai partner privati.

Nel contesto della crisi globale, delle politiche imposte a livello europeo che impongono l’adeguamento alla *spending review* e al patto di stabilità interno per ridurre il debito pubblico, la svendita del territorio e del patrimonio immobiliare pubblico, in una corsa alla privatizzazione iniziata da tempo, il taglio dei beni e dei servizi degli enti pubblici locali (vedi il Salva Roma), rappresentano la risorsa ultima da sfruttare per fare cassa.

Immobili pubblici come la ex Dogana di San Lorenzo vengono affidati tramite Cassa depositi e prestiti alle partecipate statali le quali attraverso la creazione di **società per azioni con partner privati gestiscono la loro dismissione e “valorizzazione”** (demolizione, riconversione..) con l’obiettivo di rivendere e fare profitti. I partner privati delle partecipate, grosse società immobiliari, contraggono **mutui e prestiti con le banche per finanziare le operazioni di acquisto e di valorizzazione degli immobili**: le banche di fatto ne diventano proprietarie. I debiti e gli interessi

vengono poi spalmati sui partner pubblici e pagati con i soldi dei contribuenti attraverso aumenti di capitale garantiti dallo stato.

Teoricamente le società miste pubblico-private comprano gli asset ad un prezzo maggiorato che tiene conto del potenziale “valorizzato”, in base ad una previsione di profitto. Nel caso della vendita del “pacchetto” che comprende la ex Dogana di San Lorenzo lo stato ha svenduto gli asset ad un prezzo decisamente inferiore a quello reale, regalandoli ai privati. A distanza di anni dal loro avvio molti dei piani di svendita e valorizzazione avviati si stanno rivelando disastri senza fine, basti pensare alle Torri dell’Eur o alla Nuvola di Fuksas. Inoltre, a distanza di anni le condizioni del mercato immobiliare sono completamente cambiate... nel frattempo c’è stata una crisi economica globale. I piani di valorizzazione sono naufragati tra mille problemi, eppure si insiste nel continuare sulla stessa strada delle svendite e della “grandi opere”.

Gli effetti della speculazione finanziaria sul mattone sono devastanti. Cementificazione e speculazione edilizia selvaggia, la **continua costruzione di case che non servono** perché Roma è piena di case vuote. Una corsa al profitto a fronte ad una **emergenza abitativa** che continua ad acuirsi. La città è al collasso e la politica, che la dovrebbe governare rispondendo alle esigenze dei cittadini, è completamente asservita alle logiche della speculazione finanziaria, sulla pelle di chi la città la vive.

La priorità politica è attrarre e collocare fondi internazionali sul mercato immobiliare nazionale. Per questo servono leggi che “permettano alla gente di fare quello che la gente vuole fare”, per dirla con le parole di Renzi alla presentazione dello “Sblocca Italia”, che insieme al Piano Casa regionale appena prorogato consente davvero ai grandi speculatori di “fare quello che vogliono” dei nostri territori.

La vicenda della ex Dogana di San Lorenzo, e il ruolo di Fintecna e nella dismissione e nella “valorizzazione” del patrimonio immobiliare romano collocato finora sul mercato, mostra tutta l’assurdità, l’illegittimità e la violenza perpetrata ai danni della collettività, del territorio, della democrazia.



## La ex Dogana di San Lorenzo

La ex Dogana di San Lorenzo è stata ceduta dallo Stato a **FintecnaS.p.A.** per metterla sul mercato con una “vendita lampo” la vigilia di Natale del 2002 in seguito ad un accordo tra l’allora sindaco di Roma Walter Veltroni e il ministro dell’economia Giulio Tremonti per la valorizzazione di alcuni edifici di proprietà della Stato.

Nel 2007 il Comune di Roma mette a punto un accordo di programma con Fintecna per attuare un piano di riqualificazione e di valorizzazione di alcuni immobili della capitale. L’iniziativa, denominata **Progetto Pentagramma**, riguarda quattro asset immobiliari di Roma e prevede importanti interventi in termini di sviluppo e riconversione. Il principale di questi asset è rappresentato **dall’Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato**, per il quale è prevista la riconversione in luxury hotel e residenze di prestigio brandizzate. Il portafoglio comprende, inoltre, **l’ex Istituto Geologico, il complesso immobiliare di Scalo San Lorenzo, e l’area di Valcannuta**, per la quale è previsto un intervento di sviluppo residenziale.

Milano Finanza commenta l’operazione il 14 aprile 2007 “L’operazione denominata Pentagramma per la cessione di alcuni asset e terreni dello stato, indetta da Fintecna immobiliare, la società controlla al 100% dal ministero dell’economia, procede a ritmo serrato. In pole position per il lotto di Roma, considerato il più appetibile, ci sarebbe Fimit sgr, il fondo immobiliare di Capitalia guidato da **Massimo Caputi**, (ex Acea, Grandi Stazioni, indagato nel 2009 proprio per la gestione dei fondi immobiliari Fimit) che si è presentato in cordata con la banca d'affari Lehman Brothers e con il **gruppo Santarelli**.”

**Il Gruppo Santarelli** è tra l’altro proprietario dell’area di fronte la ex Dogana di San Lorenzo, tra Via dei Lucani, Via degli Anamari, Via dei Messapi e Via dello Scalo San Lorenzo dove sono previsti interventi di “recupero e riqualificazione urbana” ovvero la demolizione delle strutture esistenti e costruzione di edifici con destinazione residenziale, commerciale e direzionale. Non è casuale l’occupazione scorso di **Comunია** nell’area in questione nel settembre 2013, per bloccare la speculazione in partenza.

Ad aggiudicarsi la gara indetta da Fintecna Immobiliare per i quattro “asset” romani sono **Pirelli Re** (che diventerà poi Prelios, di cui lo stesso Massimo Caputi, ex Fimitsgr, è dal 2012 Vice Presidente Esecutivo) con **Fingen e Gruppo Maire**. Fintecna Immobiliare e i nuovi soci danno vita a **"Residenziale immobiliare 2004" SpA**, controllata al 50% per cento da Fintecna Immobiliare e per il restante 50% per cento dalla società privata denominata **FinpremaSpA**, partecipata al 35% da Pirelli RE, al 35% da Fingen e al 30% dalla società controllata dal Gruppo Maire. Nel 1010 Prelios venderà a un privato il 35% di Finprema traendo un profitto di 20 milioni di euro.

Una interrogazione parlamentare presentata il 12 settembre 2007 evidenziava la totale incongruenza del costo totale dell’operazione di vendita dei quattro asset (**costo totale 368 milioni di euro**), quando, con un costo al metro quadro fissato a circa 10.000 euro, **il palazzo dell’Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato da solo valeva 540 milioni**. Si chiedeva inoltre “per quale motivo il Ministro in indirizzo non abbia emesso comunicati stampa o fatto dichiarazioni sulla maxi operazione, nonostante al Tesoro siano attribuite le azioni della società derivante dalla trasformazione dell’Istituto Poligrafico (decreto legislativo 21 aprile 1999, n. 116)”.

**Il progetto di Residenziale Immobiliare 2004 per la Dogana**, in un’area di 23.000 mq, presentato già durante i primissimi incontri del Progetto Urbano San Lorenzo (un finto percorso partecipato con la cittadinanza sul futuro del quartiere) prevede “uno schema planivolumetrico articolato in tre elementi principali: un elemento lineare a ridosso del fascio dei binari in parte destinato a parcheggi con una copertura a verde, un nucleo con una piastra commerciale ed un edificio per uffici su via dello Scalo San Lorenzo e due edifici residenziali.”



### **Quale impatto avrebbe sul territorio circostante la costruzione di un mega centro commerciale a San Lorenzo?**

Devastante. In un quartiere dove le poche attività commerciali rimaste faticano a sopravvivere, dove la politica, con sue risorse economiche sono pari a zero, è complice della svendita del territorio, dove le istituzioni chiamano ad assemblee pubbliche in cui “ascoltano” i problemi del quartiere ripetendo il mantra della partecipazione mentre passano progetti di edilizia di lusso, parcheggi interrati, licenze... Dove si sfrattano gli anziani e le fasce deboli che non riescono a far fronte agli affitti da capogiro.... Si vorrebbe realizzare un centro commerciale e residenziale?

Le case devono essere utili alle persone. Invece le case che si costruiscono, le licenze che si concedono, gli spazi che si chiudono, ogni aspetto delle nostre vite e della vita del nostro quartiere, della nostra città, del nostro tempo, sono diventati occasione di profitto. La notte, il divertimento, il gioco, il tempo del riposo, non sfuggono a questa legge (si pensi al gioco d'azzardo), sono anch'essi momenti di creazione di profitti attraverso la vendita e il consumo. San Lorenzo è vittima di questo modello di città.

Gli studenti sono bombardati ovunque dal modello consumistico dentro e fuori 'Università che non restituisce alcunché né a loro (biblioteche, aule studio, servizi, studentati) né al territorio di cui pure determina la trasformazione attraverso una politica di espansione edilizia. L'area all'angolo Via de Lollis - Via dei Damati è stata acquisita dall'Università per realizzare un parcheggio interrato, ma a seguito dei ritrovamenti archeologici ora si propone la costruzione di due piani di parcheggio fuori terra. E il progetto per una piscina pubblica, strappato al Comune come compensazione, che fine fa? Altri parcheggi sorgeranno a Termini con la piastra sopraelevata, mentre la zona della stazione Tiburtina si prepara ad altre colate di cemento con la svendita dei lotti di FSI. Le case, se ne costruiscono a bizzeffe, piccole e care, talmente “esclusive” che noi non ne vedremo mai l'interno. Gli affitti salgono, gli

artigiani e i librai chiudono, il mercato rionale langue. E' cambiata la frequentazione di San Lorenzo: se prima si veniva sapendo di trovare un certo tipo di offerta culturale e commerciale, oggi sono spariti sia i negozi che gli avventori che frequentavano il quartiere, i suoi ristoranti e i suoi bar nella fascia oraria pre-23.00.

Si potrebbe andare avanti. Il punto è **che questo è un quartiere letteralmente spremuto dalla speculazione. Il progetto per un centro commerciale sarebbe il colpo di grazia.**

Uno **studio su San Lorenzo** commissionato a Risorse per Roma proprio in previsione del primo progetto urbano San Lorenzo (quindi prima del 2006) delineava la seguente situazione:

San Lorenzo è "un'area altamente edificata. Nel III municipio sono presenti 14.615 stanze per kmq, contro le 2.544 del comune di Roma e 4.616 abitazioni per kmq, contro le 854 di Roma. Nel III municipio, di converso, si è di fronte ad una presenza di aree verdi decisamente inferiore rispetto al resto del comune: gli abitanti del III municipio dispongono in media di 7 mq di verde pubblico in meno rispetto alla media della città.. Attualmente, l'Università e il Policlinico rappresentano i volani per molte delle dinamiche economico-imprenditoriali del quartiere.

... San Lorenzo, dunque, è in una lunga fase di passaggio dall'antico al moderno, dall'artigianato al terziario. La chiusura di molte fabbriche, la saturazione del cimitero del Verano e, in sostanza, le mutate leggi del mercato sembrano aver indotto una mutazione del tessuto produttivo sempre più orientato verso il terziario e sempre meno verso la lavorazione artigiana. ... Le antiche botteghe artigiane spesso lasciano spazio ad attività a bassa specializzazione e il quartiere sembra non 'puntare' su settori innovativi a più alta capacità di crescita, ripiegando su quelli commerciali e sui servizi di ristorazione. Va sottolineato, inoltre, che in un tale contesto la popolazione sembra trarre beneficio solo in minima parte dalla ricchezza prodotta da tali attività, ciò perché sono sempre meno i sanlorenzini che fruiscono dell'indotto creato dalle nuove attività produttive, mentre, come noto, sono numerosi quelli che ne subiscono gli effetti in termini di qualità della vita."

... Oltre agli esercizi commerciali, il motore economico del quartiere è rappresentato da esercizi pubblici, attività di ristorazione, pub, associazioni culturali. Lo sviluppo – che a posteriori appare poco assennato - delle attività di ristorazione e dei pub è stato consentito da norme non sufficientemente vincolanti.

Tali cambiamenti hanno dato vita ad uno **sviluppo economico-produttivo cui non ha fatto seguito un potenziamento dei servizi e una riorganizzazione del quartiere**, tanto che l'impatto sull'area ha avuto come conseguenza un incremento del traffico e un generale sovraffollamento, soprattutto nella fascia notturna della giornata. **Tale situazione trova origine nella incessante crescita di attività economiche di cui non fruisce la popolazione residente ma quella presente, ovvero quella che il quartiere attrae ma che, solo in minima parte, nel quartiere vive. Allora, conoscere il territorio e le sue problematiche deve essere solo il primo passo per riconfigurarlo in funzione delle reali necessità dei residenti.** Il disagio della popolazione deve essere ascoltato e alleviato attraverso la riorganizzazione del quartiere che preveda un coinvolgimento attivo di questa."

Evidentemente, questo coinvolgimento non c'è stato, né le istituzioni si sono preoccupate di seguire e indicazioni suggerite dallo studio. Siamo fuori tempo massimo per credere ancora che una interlocuzione con le istituzioni possa modificare sostanzialmente la situazione, che è, a questo punto, di emergenza.

Il massimo che le istituzioni sono state in grado di fare recentemente è inventare un inutile marchio "**Secondo Qualità**" per segnalare le botteghe storiche (quali? ne è rimasta qualcuna?) e le attività commerciali "che si distinguono nel territorio per particolare pregio, per il loro ruolo culturale o per la qualità dei prodotti commercializzati" Intanto approvano il progetto per un centro commerciale alla ex Dogana...



**Nel resto della città la situazione non è migliore.**

Che ruolo gioca Fintecna S.p.A?

Nella **relazione di gestione 2013 di Fintecna Immobiliare** si legge *“Per le due iniziative più rilevanti relative alla città di Roma (Alfiere S.p.A. e Residenziale Immobiliare 2004 S.p.A.) sono in corso di risoluzione le problematiche finanziarie legate agli investimenti, ai rapporti con gli istituti finanziari e con i partner, propedeutiche all'avvio dei programmi industriali edilizi.”*

**Residenziale Immobiliare 2004 - Progetto Pentagonagramma** - Gli altri asset svenduti insieme alla ex Dogana

### **Poligrafico e Zecca dello Stato**

Il palazzo del Poligrafico, con una superficie di 54.000 mq, fu costruito a partire dal 1914 e avrebbe dovuto ospitare la Corte dei Conti. Nel 1925, con un nuovo progetto di adattamento, si decise di trasformare l'immobile a sede della Regia Officina Carta Valori, oggi Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato. Il progetto di riconversione dell'edificio prevede l'insediamento, nell'ala più imponente che si affaccia su Piazza Verdi, di un **5 stars luxury hotel** da circa 170 camere. Circa 300 residenze di lusso, con parcheggi e spazi verdi completeranno il progetto.

La Fingen non è nuova a questo tipo di operazioni. Avendo acquisito a Firenze il **Palazzo della Gherardesca**, capolavoro dell'architettura rinascimentale circondato da un parco storico di 4,5 ettari, lo ha trasformato dal 2008 in un l'hotel Four Seasons, e il 12 aprile 2003 lo ha **venduto all'emiro del Qatar** per 150 milioni.

“Per i Fratini (Fingen), che non commentano l'affare, la vendita di Palazzo della Gherardesca, iniziato da Giuliano da Sangallo verso il 1485, rappresenta un tassello importante per ridurre l'indebitamento

del gruppo: il piano industriale 2011-2015 prevede di dimezzare il **debito di 500 milioni entro il 2014**, uscendo dalle attività non core e focalizzandosi sulle energie rinnovabili e sullo sviluppo immobiliare, tra cui i factory outlet in Cina e il progetto del Four Seasons di Roma che nascerà dalla trasformazione, con Fintecna Immobiliare e gruppo Maire, dell'ex Zecca dello Stato." (Silvia Pieraccini - Il Sole 24 Ore, 12 aprile 2013)

### **Ex Istituto Geologico Nazionale**

“L’Immobile, di elevato pregio architettonico, è stato costruito per ospitare il Museo Agrario e Geologico, inaugurato nel lontano 1885. Successivamente l’edificio ha subito diversi interventi di ristrutturazione/riconversione, di cui l’ultimo nel 2003, che lo hanno portato ad una superficie attuale di 7000 mq. Dal punto di vista urbanistico, nel 2006 è stato approvato un progetto di riconversione che ne prevede la **riconversione in una struttura commerciale multifunzionale** di rilievo urbano. Attualmente è in corso di valutazione un’analisi volta alla determinazione di un percorso di valorizzazione che sfrutti a pieno le caratteristiche architettoniche e la localizzazione dell’immobile. “ si legge sul sito Fingen.

Un progetto di riconversione che passa sopra, letteralmente, la **scoperta di un tempio del VI secolo a.C. sotto l’edificio**. C’è poi la questione della **collezione scientifica tra le più importanti al mondo**, contenuta nel palazzo, capolavoro del liberty, che resta chiuso, le collezioni imballate e inaccessibili.

Di questo patrimonio lo stato non si interessa, ma si vogliono spendere cifre ingenti e trasformare un quartiere per costruire la nuova **Città della Scienza** all’ex caserma Guido Reni al Flaminio. Perché?

Per l’area di **Valcannuta** (circa 70.000 metri quadrati) è prevista la riqualificazione attraverso lo sviluppo di un intervento residenziale per circa 15.000 metri quadrati.

Un altro progetto del gruppo Fingen, al di fuori dell’iniziativa Residenziale Immobiliare 2004 ma che vale la pena menzionare è **Edilparco**: un centro commerciale di circa 80.000 mq situato a Castel Romano nell’ambito del nascente Parco Tematico di Cinecittà. Altro quadrante della città devastato dalla speculazione, dopo la dismissione degli studios e di un polo produttivo importantissimo per Roma.

### **Alfiere S.p.A.**

**Alfiere S.p.A.** è un consorzio pubblico-privato costituito al 50% da Fintecna e al 50% da Immobiliare Lombarda-Ligresti, Lamaro-Toti, Fimit, Maire-Amato, Astrim-Marchini ed Eurospazio-Armellini che detiene la proprietà delle Torri dell’Eur, ex-sede proprio degli uffici del ministero delle Finanze.

### **Le torri dell’Eur**

La proprietà delle torri fu trasferita dallo stato a Fintecna nella “vendita lampo” del 2002 che interessò anche la Dogana di San Lorenzo. Nel 2005 Fintecna trasferisce a sua volta la proprietà degli immobili alla Alfiere S.p.A., che avrebbe dovuto trasformarle in case (ancora case) con la realizzazione di un complesso residenziale firmato Renzo Piano. Un megaprogetto naufragato nei debiti. “Dopo otto anni di tentativi andati a vuoto oggi l’Alfiere si trova schiacciata da 130 milioni di debiti nei confronti delle banche e dalla componente privata che sta cercando letteralmente di fuggire.” Un progetto che avrebbero dovuto costruire “tre grandi blocchi di cristallo pieni di serre e con lunghi corridoi di vetro e verde a collegarli: invece gli scheletri delle tre torri sono rimasti nudi, senza vestito.”

Un fallimento che costerà al Campidoglio 24 milioni di oneri concessori previsti svaniti insieme agli investitori privati. Il fatto è che i privati, facendo leva solo sul debito bancario, si sono ritrovati sommersi da quello stesso debito più gli interessi, con in mano immobili che a certe condizioni nessuno vuole.

Roma Pierluigi Borghini, presidente di **Eur S.p.A.**, che fa capo al 90% al ministero del Tesoro e al 10% al comune di Roma, propone un acquisto del 50% della società proprietaria da parte dell’ente stesso.

“Ma il pool di costruttori che rilevò gli immobili dal ministero delle Finanze mette le mani avanti: un compratore ci sarebbe già. Si tratterebbe di **Fintecna, proprietaria dell'altro 50% degli edifici**. La vendita, in sospeso dal gennaio 2012, potrebbe davvero andare in porto questa volta. Una scelta che porterebbe la società controllata dalla Cassa Depositi e Prestiti (Cdp) a possedere tutte e tre le Torri, quindi ad aver mani libere per qualsiasi progetto intendesse realizzare. E sarebbe il sigillo finale ad un tormentato progetto di speculazione edilizia da 400 milioni di euro, che avrebbe dovuto trasformare lo skyline del quartiere portando anche al taglio di 6 piani delle Torri con la realizzazione di 300 appartamenti ( dai 60 ai 150-180 metri quadri), una decina di uffici e pochi negozi di vicinato.” “Oggi, essendo Fintecna proprietà di Cassa Depositi e Prestiti Immobiliare, una valorizzazione delle Torri potrebbe avere finalmente tempi rapidi. Peraltro, il valore dei tre immobili all'Eur sarebbe attualmente minore di quello del 2010, quando si voleva realizzare la «Casa di vetro» di Renzo Piano (progetto già approvato 4 anni fa e all'origine di un presunto boom di prenotazioni per i futuri appartamenti con vista sul Laghetto): la quota avrebbe una valutazione massima intorno ai 35 milioni di euro.”

Destino simile per un altro megaprogetto fallimentare, la famosa **Nuvola** di Fuksas, i cui costi sono lievitati da 277 milioni previsti dal bando europeo del 2006, a 430 milioni. “Il costo iniziale è di 130 milioni. Ma si arriva al doppio: l'appalto è fissato a 273 milioni. Come finanziare la spesa? Eur Spa, il committente dell'opera si indebita con le banche e spera di ottenere quattrini da alcune operazioni immobiliari, spremendo soldi con spericolate scorribande che si abbattano sui suoli dell'Eur, i suoli pubblici che Eur Spa amministra come un privato.”

Con un buco di oltre 100 milioni di euro, per coprire il quale Il ministero dell'Economia e delle Finanze, di concerto con il Comune, aveva sbloccato nel 2013 147 milioni di euro necessari per il completamento della maxiopera firmata dall'archistar romana (verificare). Ne mancano però ancora 133, di milioni, a quanto pare, per completare l'opera. **Si prospetta un nuovo aumento di capitale** per “raccolgere altri 133 milioni di soldi pubblici indispensabili per completare l'opera. Eur S.p.A. ha convocato i due azionisti pubblici per un'assemblea straordinaria, il 21 novembre in prima convocazione e il 24 novembre in seconda convocazione. L'ordine del giorno parla chiaro: “aumento di capitale sociale a pagamento”. **E chi sono i due azionisti? Semplice, il ministero dell'economia con il 90% e il Comune di Roma con il 10%.**”

“I soldi verranno però messi soltanto dal ministero dell'economia, da cui la società si attende 133 milioni di euro. Questi verranno da un conto del Tesoro alimentato dagli extradividendi che il Mef ha percepito dalle sue partecipate. Sul flusso di questi soldi, in realtà, nei giorni scorsi la Commissione ambiente della Camera aveva bocciato un emendamento ad hoc del governo al decreto Sblocca Italia. Ma la cifra, a quanto pare, è comunque destinata ad arrivare sulla base di un **provvedimento alla firma del ministro dell'economia Pier Carlo Padoan**. Dal canto suo il Comune guidato da Ignazio Marino, sempre più a corto di risorse, non metterà un euro, diluendosi all'interno del capitale. Una volta messa sul piatto, **questa cifra si andrà a sommare ai 37 milioni di euro che saranno messi a disposizione dalla Cassa Depositi e Prestiti grazie a un mutuo trentennale.**”

Non sembra casuale la nomina nel marzo 2013 di **Massimo Varazzani** nel ruolo di amministratore delegato di Eur S.p.A, ruolo che ricoprì per un mese soltanto: “un duro colpo, se vogliamo, per chi credeva che il manager, ex ad della Cassa depositi, potesse essere un buon viatico per l'erogazione di un finanziamento da parte della stessa Cdp. Il fatto è che in Eur spa, presieduta da Pierluigi Borghini, i problemi sono tali e tanti che ancora adesso è difficile vedere la luce in fondo al tunnel.” Già amministratore delegato di Fintecna, con un passato in Cassa depositi e prestiti, Varazzani è anche il commissario per la gestione commissariale e il piano di rientro del debito della capitale, nominato dall'allora ministro dell'economia Giulio Tremonti. Varazzani decise di affidare il piano di rientro ad una società del gruppo Fintecna, la **XXI Aprile srl**, nel cui cda Varazzani non compare direttamente. “Ma per la Corte dei conti il dato è irrilevante, visto che la XXI Aprile srl è comunque al 100% di Fintecna.” In pratica, scrive la Corte dei Conti «Fintecna ha ricevuto una lettera in data 26



settembre 2011 del Commissario straordinario di governo del comune di Roma». Nella missiva si invitava la società del Tesoro a «manifestare l'eventuale interesse all'affidamento, ad essa Fintecna, o a società da essa controllata, delle attività in service finalizzate all'attuazione del piano di rientro dell'indebitamento pregresso del comune di Roma». Insomma, Varazzani ha scritto a sé stesso: "il Varazzani Commissario ha preso carta e penna e ha scritto al Varazzani ad di Fintecna".

## **Da dove viene e che fine ha fatto Fintecna Immobiliare**

### **Cassa depositi e prestiti**

CdP Nel 2003 viene trasformata in una Società per Azioni con 70% del capitale detenuto dal Ministero del Tesoro e 30% detenuto da 66 fondazioni bancarie. Da allora il suo raggio d'azione si amplia fino a farla intervenire in tutti i settori della politica economica del paese e su tutto il mercato finanziario internazionale. Con questa trasformazione, la Cassa Depositi e Prestiti ha continuato a poter operare fuori dal bilancio pubblico, come avveniva in passato, e senza violare le normative europee. Ciò significa che il bilancio della Cassa Depositi e Prestiti è separato e non consolidato all'interno di quello generale dello Stato.

Cosa è cambiato con questa trasformazione?

Molte cose. In primo luogo, qualsiasi investimento fatto da Cassa Depositi e Prestiti deve avere come scopo principale quello di produrre utili per gli azionisti. Sparisce quindi ogni finalità pubblica, nonostante l'art. 10 del D. M. Economia del 6 ottobre 2004 definisca i finanziamenti della Cdp "servizi di interesse economico generale". Questo ha comportato il fatto che, mentre il risparmio collocato dai cittadini in posta viene remunerato con l'1,5%, le fondazioni bancarie ogni anno portano a casa utili superiori al 10%. In secondo luogo, il finanziamento degli investimenti degli enti locali non è più fatto a tassi agevolati, bensì a tassi di mercato, con l'effetto di spingere gli stessi a cercare finanziamenti direttamente dalle banche, moltiplicando esponenzialmente il proprio indebitamento.

**Infine, la scelta degli investimenti ha unicamente scopi finanziari, senza nessuna considerazione dei bisogni e delle necessità delle comunità locali.**

Come opera Cdp nella dismissione del patrimonio pubblico?

### **La dismissione del patrimonio pubblico**

Il patrimonio immobiliare pubblico ammonta a 340 miliardi. Sono 20 anni che lo Stato dice di volerlo vendere. Il primo tentativo vero è contenuto nella legge 35/1992. La società veicolo è **Immobiliare Italia**, nata nel 1993. Ma le procedure sono complicate, Immobiliare Italia non diviene mai operativa e 5 anni dopo il progetto viene abbandonato. Nel 1996 ci prova il governo Prodi: la legge 662 nomina una commissione con il compito di classificare i beni da valorizzare. Ma la disciplina per la sottoscrizione dei fondi è troppo complessa e il processo si arena subito. La Commissione non riesce nemmeno a censire i beni perché i dati forniti dalla Sogei, la società informatica del ministero delle Finanze, sono incompleti. "Il panorama è quello di un'amministrazione che spesso ignora il valore di ciò che amministra", scrive la Corte dei Conti nel 1998.

Sotto Tremonti nel 2002 nasce **Patrimonio Spa**, una società pubblica creata con l'obiettivo di valorizzare le immense proprietà immobiliari statali guidata inizialmente da Massimo Ponzellini, che dopo 9 anni di flop viene messa in liquidazione a luglio 2011: finisce come scatola vuota nella pancia di Fintecna senza aver combinato praticamente nulla, tranne spendere un po' di quattrini.

Nella "pancia" di **Fintecna** -la partecipata di Cassa Depositi e Prestiti che opera per la vendita, la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico in dismissione, nasce nel 2007 **Fintecna Immobiliare**, con un patrimonio netto di 305 milioni, creata da **Maurizio Prato**, presidente e amministratore delegato di Fintecna, chiamato nel 2008 al vertice di Alitalia e poi a capo

dell'Agenzia del Demanio. Una società che l'Eurostat ha definito fuori dal perimetro pubblico e che ha stretto alleanze paritetiche con privati e big del mattone come Ligresti, Pirelli re, Toti, Maire e numerose cooperative per attuare un piano di dismissioni di circa 7 miliardi (entro il 2013) con un valore dell' utile netto che si aggira intorno al 1 miliardo di euro.

In sostanza, Tremonti guida l'accorpamento di Patrimonio spa, Fintecna Immobiliare e Agenzia del Demanio sotto CdP, con il risultato che nel 2013 Fintecna Immobiliare (fino ad allora 100% Fintecna) **passa direttamente sotto il controllo di Cassa depositi e Prestiti, avendo accumulato 14 milioni di perdite.** "Gli oneri finanziari sono passati da 17 a 26 milioni in quattro anni, i debiti con i fornitori da 20 a 40 milioni e l'esposizione bancaria da 519 a 587 milioni. Le vendite di immobili nel 2012 hanno garantito appena 2,6 milioni di euro e i ricavi complessivi si sono fermati a 13 milioni. Più o meno la stessa spesa sostenuta per gli stipendi del personale, cresciuto all'indomani dell'incorporazione di Patrimonio S.p.A."

### **Cosa c'è dietro il fallimento di Fintecna Immobiliare?**

### **Ci sono precisamente Residenziale Immobiliare S.p.A. e Alfiere S.p.A.**



**A San Lorenzo il loro progetto non passerà.**

**San Lorenzo non vuole speculatori, non vuole il progetto per il centro commerciale, non vuole essere il luogo del prossimo disastro immobiliare, urbanistico, sociale. San Lorenzo merita altro. Merita che siano i suoi cittadini a decidere del suo futuro. San Lorenzo è Roma, Roma è San Lorenzo. Fuori la speculazione dai nostri territori!**

*La Libera Repubblica di San Lorenzo*