

«Albergo o negozi di lusso all'ex Ferrhotel in vendita». L'assessore Teodoro: i conti richiedono un'operazione ma la cessione non è certa

Il presidente degli agenti immobiliari: c'è mercato ma il Comune abbassi il prezzo

PESCARA Un albergo o una galleria di negozi del lusso ma, forse, 5,3 milioni di euro per un edificio che cade a pezzi sono troppi. Chi mangia pane e quotazioni immobiliari tutti i giorni ha un'idea chiara: «L'ex Ferrhotel è una struttura che può avere mercato a patto che il prezzo ne contempli i punti di forza e i punti deboli», così dice Tommaso De Gregorio, presidente regionale della Fiaip Abruzzo-Molise e consigliere nazionale dell'associazione che riunisce gli agenti immobiliari. Il vecchio albergo dei ferrovieri in corso Vittorio Emanuele, nel pieno centro di Pescara, stretto tra i parcheggi dell'area di risulta e il passeggio di corso Umberto, è inserito al prezzo di 5,3 milioni di euro nel piano delle alienazioni comunali insieme ad altre 84 proprietà tra case, uffici, terreni, scarpate e cunette. La giunta Alessandrini di centrosinistra vuole disfarsi dell'edificio, «un fabbricato di antica costruzione in pessimo stato di conservazione». Anche la precedente giunta Albore Mascia di centrodestra aveva provato a inserire l'ex Ferrhotel tra i beni da mettere in vendita salvo poi desistere: il prezzo dell'amministrazione Albore Mascia era stato di 4,8 milioni di euro. Nel giro di un anno, il valore dell'edificio è stato aumentato di 500 mila euro. «Ma non esiste un prezzo a prescindere», avverte De Gregorio, «adesso, il mercato, anche se con più difficoltà rispetto agli anni passati, può assorbire ancora un immobile del genere ma è necessario valutarne i vincoli. Insomma, si deve arrivare a un accordo di mercato. E con un'asta pubblica, il prezzo di partenza è sempre destinato a una correzione man mano». L'inserimento di un immobile nel piano delle alienazioni comunali non equivale a una messa in vendita immediata. Lo conferma l'assessore al Patrimonio Veronica Teodoro: «Tutto il patrimonio su cui non ci sono progetti in itinere va inserito nella lista dei beni alienabili dell'ente, ovvero quelli non strumentalmente utilizzabili a fini istituzionali. Un atto dovuto, dunque, prescritto dalla legge. L'ex Ferrhotel rientra fra tali beni, da anni è inserito nella delibera in oggetto, ma ciò non toglie», dice l'assessore, «che si possano pensare soluzioni differenti dalla vendita, in presenza di progetti di sfruttamento e messa a reddito, ovvero capaci di produrre risorse di cui il Comune, com'è noto, ha estremamente bisogno». Il piano delle alienazioni, infatti, ha una premessa: il primo agosto scorso, ricorda la delibera di giunta 591, «è stato approvato il rendiconto 2013 con un disavanzo di gestione di 4.285.425,23 euro». «Ci auguriamo», dice Teodoro, «che la situazione economica del Comune migliori ed è un dovere di ogni amministratore attivarsi con azioni che puntino a reperire, razionalizzare e valorizzare le risorse comunali». E se il Comune volesse vendere davvero l'ex Ferrhotel? È possibile una trattativa privata «ma la strada più trasparente», dice l'agente immobiliare, «è quella dell'asta pubblica». Così, il passo successivo è la pubblicazione di un bando di asta con condizioni di vendita, modalità di presentazione delle offerte e criteri per l'aggiudicazione. A questo punto, l'informazione più importante che il bando deve contenere è la base d'asta: il prezzo dell'immobile è una stima effettuata con il criterio del confronto diretto o comparativo a cura dell'Agenzia del territorio/ministero delle Finanze. È possibile presentare solo offerte al rialzo, in buste sigillate, rispetto alla base d'asta. L'aggiudicazione va al soggetto che presenta l'offerta più vantaggiosa per il Comune. In caso di offerte uguali, si procede a una gara tra i soggetti che hanno presentato la stessa offerta. Nel caso non arrivino offerte, l'asta è dichiarata deserta e l'immobile sarà rimesso in vendita a un prezzo decurtato. In linea di principio, l'offerta di un soggetto resta valida per 180 giorni e, solitamente, il pagamento va effettuato in due soluzioni: la metà entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva e l'altra metà al momento della stipula dell'atto di compravendita. Le spese del rogito e dell'Iva sono a carico dell'acquirente. La seduta dell'asta, con l'apertura delle offerte, è aperta al pubblico. Di solito, l'aggiudicazione al miglior offerente va sottoposta

all'approvazione della giunta. Fino al perfezionamento del contratto tra amministrazione e compratore, l'aggiudicazione non è vincolante per il Comune. Ma cosa potrebbe ospitare l'ex Ferrhotel? «È un immobile in pieno centro, con i parcheggi alle spalle ed è grande e si può frazionare», spiega De Gregorio, «la destinazione d'uso? Si può cambiare ma io ci farei un albergo o una galleria commerciale con marchi importanti, qualcosa che possa attrarre pubblico e sia da traino per tutto il centro della città».

