



www.lavoce.info

Concorrenza e Mercati

TRIVULZIO, PIO PER GLI AMICI

di [Andrea Boitani](#) 02.03.2011

Un confronto tra i canoni d'affitto dichiarati dal Pio Albergo Trivulzio con quanto indicato dal catasto per le corrispondenti zone di Milano rivela sconti superiori anche al 40 per cento. Insomma, mediamente il patrimonio immobiliare dell'ente ha reso molto meno di quanto avrebbe potuto, con un danno per le sue finalità statutarie. Tanto più che le cifre pattuite non sembrano riconducibili a una logica economica comprensibile e a una gestione coerente nel corso del tempo. Come il commissario straordinario dovrebbe affrontare la questione. E cosa chiedere agli inquilini.



È difficile [non associare il passivo di bilancio](#) del **Pio Albergo Trivulzio** con lo scandalo degli affitti agevolati recentemente emerso. È difficile non chiedersi se i programmati **tagli ai servizi** offerti dal Pat avrebbero potuto essere evitati con una migliore gestione del patrimonio immobiliare. È lecito domandarsi se l'alienazione di parte di quel patrimonio nel 2009, finalizzata al riequilibrio del bilancio, avrebbe potuto anch'essa essere evitata se quel patrimonio avesse reso quanto poteva e doveva.

COMPITI DA STATUTO DEL PIO ALBERGO

È forse opportuno richiamare alcuni tratti fondamentali della questione. [Nel sito del Trivulzio si può leggere](#) questa auto-descrizione: “L’Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio è un Ente Pubblico senza scopi di lucro con una storia secolare” di assistenza sociale, socio sanitaria e dell’educazione e rappresenta oggi il più importante polo geriatrico in Italia e uno dei più grandi in Europa”. Descrizione conforme a quanto recita l’articolo 2 dello Statuto: “L’Asp si propone esclusivamente il perseguimento di finalità nei settori dell’assistenza sociale, dell’**assistenza socio-sanitaria** e dell’educazione”, per “garantire la dignità dell’uomo, recuperare la sua autonomia e la sua capacità di relazionarsi con l’ambiente in cui vive”, secondo la volontà testamentaria **(1771), del Principe Antonio Tolomeo Trivulzio**, fondatore del Pio Albergo. All’articolo 6 dello Statuto si precisa, inoltre, che “L’Asp persegue i propri scopi mediante l’utilizzo di: a) rendite patrimoniali; b) contributi di persone fisiche o giuridiche sia pubbliche che private; c) proventi, lasciti e donazioni non destinati ad incrementare il patrimonio; d) rette ed entrate derivanti dall’erogazione di servizi e prestazioni”.

Non ci sono dubbi, dunque, sul fatto che la locazione di immobili ad affitto agevolato non rientri tra le finalità statutarie del Trivulzio; mentre è chiaro che le rendite patrimoniali rappresentano un importante mezzo di **finanziamento** delle attività di assistenza che sono la vera ragion d’essere dell’ente pubblico. Dare in affitto immobili (anche di pregio) a canoni più bassi di quelli di mercato significa avere **risorse inferiori** a quelle che sarebbero ottenibili da un patrimonio immobiliare che conta su “160 stabili per un totale di circa 1.400 unità immobiliari e si sviluppa su una superficie complessiva di circa 100 mila mq ai quali [si aggiungono 1700 ettari di aree rurali](#) (terreni e poderi)”.

I CONTI SUL CANONE

Per avere un’idea di quanto si sono discostati dai valori di mercato i canoni pagati dagli affittuari del Trivulzio, abbiamo cercato di confrontare quelli dichiarati dallo stesso Pio Albergo con quanto indicato dall’ufficio del **catasto**, relativamente alla zona di Milano dove l’appartamento è localizzato **(1)**. È probabile che siano inferiori a quelli “di mercato”, ma si tratta degli unici valori indicativi affidabili. L’affitto è calcolato dal catasto in euro al metro quadro per mese e così abbiamo ricalcolato i canoni indicati nel sito del Trivulzio per effettuare il confronto. Il catasto fornisce il minimo e il massimo canone (per ogni zona) per un appartamento di fascia normale. Considerando tutti i 68 appartamenti dati in locazione con contratto stipulato nel solo 2010, abbiamo trovato che lo **sconto medio** di cui hanno beneficiato gli inquilini del Trivulzio è stato pari al 9 per cento se si considera il minimo catastale e del 31 per cento se si considera il massimo. La deviazione standard normalizzata di tale sconto è elevata (58% rispetto al minimo, 41% rispetto al massimo): segno di una certa erraticità dei criteri di determinazione dei canoni. È inoltre significativo che 19 dei 68 appartamenti (quasi il 28 per cento) siano stati affittati a canoni più bassi di almeno il 40 per cento rispetto al minimo catastale. Analizzando un campione casuale di 280 immobili dati in affitto dal Pio Albergo a partire dal 1992 e con contratto ancora in vigore nel 2010, si è poi constatato che lo sconto medio sul canone pagato nel 2010 (rispetto ai minimi catastali) era pari al **42,4 per cento**, con contenuta deviazione standard normalizzata (pari a poco più dell’1%). Inoltre, lo sconto risulta assai più alto per i canoni pattuiti con contratti più vecchi (tra 1992 e 1997 si riscontrano sconti sempre superiori al 35 per cento): segno di una scarsa attenzione agli adeguamenti dei canoni al momento del rinnovo dei contratti. Ma ci sono anni in cui - stando al nostro campione - il Pio Albergo è riuscito anche a spuntare canoni significativamente **più alti** rispetto ai minimi catastali (dal 1998 al 2000 e dal 2007 al 2009). Quale sia la logica di tutto ciò non è dato sapere.

UN ESAME DI COSCIENZA PER GLI INQUILINI

Nella sostanza, i dati analizzati confermano che mediamente il patrimonio immobiliare del Trivulzio ha reso molto meno di quanto avrebbe potuto, con danno per le finalità statutarie dell’ente. I canoni pattuiti, inoltre, non sembrano riconducibili a una **logica economica** comprensibile e a una gestione coerente nel corso del tempo. È difficile non coltivare il sospetto che i canoni (e i “beneficiari”) siano

determinati sulla base di parametri non oggettivi, ma sulla base di **conoscenze**, contiguità politiche o altro. Del resto, l'opacità dei bandi per l'assegnazione delle case sembra esattamente quanto basta a far prevalere su tutto *l'intuitu personae* dei potenti di turno. Il commissario Emilio Triaca avrà molte cose da fare nei tre mesi di durata del suo incarico al Trivulzio; ma certamente una delle prime sarà affrontare la questione del patrimonio immobiliare. E la via più semplice e trasparente per restituire a quel patrimonio il suo ruolo statutario di polmone finanziario dell'ente è affidarne la gestione a un'**agenzia** con l'esplicito obiettivo di ricavarne il massimo rendimento e dotata di pieni poteri per raggiungere questo obiettivo. Stessa strada dovrebbero seguire, e in tutta fretta, altri enti pubblici che non abbiano esplicite finalità di *housing* sociale.

Intanto, gli inquilini che sanno di aver ottenuto affitti di favore si facciano un esame di coscienza: il non aver fatto nulla di illegale non cancella che i benefici goduti sono il frutto del **privilegio** di appartenere a circoli ristretti di amicizie che contano. Riflettano sul fatto che altri cittadini - in condizioni di reddito simili - non hanno fatto la scelta di usare le proprie conoscenze e molti di più quelle conoscenze non ce le hanno proprio. Si avvicina la Quaresima: un tempo giusto per pentirsi.

(1) *La ricerca dati è stata condotta da Mattia Fracchia e Guido Zichichi*