

In 8 anni venduti immobili per 75 milioni

L'ufficio esecuzioni del tribunale gallurese ha anche incassato 5,5 milioni di affitti e versato all'Erario oltre 3 milioni di euro

di Giampiero Cocco

TEMPIO. L'ufficio esecuzioni del tribunale di Tempio risulta il più operativo dell'intera isola. Negli ultimi 8 anni ha venduti beni immobili per oltre 75 milioni di euro, incassato 5 milioni e mezzi di locazioni e versato all'erario qualcosa come tre milioni di euro. Sino agli anni Novanta l'ufficio esecuzioni era inesistente, e a farla da padrone, nel nord Sardegna e nella Costa in particolare, erano i truffatori di professione. Che accendevano mutui fondiari con ogni banca e poi si dileguavano, per la serie prendi i soldi e scappa. Restavano sul terreno le infrastrutture, le villette appena abbozzate, le sole fondamenta ma anche interi villaggi vacanze, hotel a cinque stella, angoli di paradiso come l'isola di Budelli, e non solo.

Era l'Eldorado sardo, dove agli immobiliare di grido arrivati al seguito di Karim Aga Khan per la Costa Smeralda e dei fratelli Nicolò (deceduto di recente) e Luigi Dalle Rose, i conti veneziani che fondarono e impreziosirono Porto Rotondo, si aggiunsero speculatori e imprenditori senza scrupoli. Era il periodo d'oro del mattone, e nella sola Gallura si contavano più di un migliaio di cantieri aperti, cento dei quali gestiti da un imprenditore isolano, Flavio Carboni da Terralba. In quegli anni chi doveva recuperare un credito, compreso lo Stato, non poteva far altro che affidarsi agli avvocati, i quali trattavano in via stragiudiziale (eccezion fatta per le aziende, per le quali si chiedeva il fallimento) la vicenda, chiudendo con alterne fortune il caso. Normalmente a rimetterci era il creditore, che incassava soltanto una parte del prestito concesso.

Dal 1993 la "musica è cambiata", parafrasando una delle frasi ad effetto che utilizzava un legale per costringere i debitori a pagare. Ad attivare e rimettere in moto l'ufficio esecuzioni fu l'allora presidente del tribunale Francesco Mazzaroppi, che affidò l'incarico al giudice Alessandro Di Giacomo, il quale a distanza di oltre vent'anni continua ad occuparsi di quell'importante branca della giustizia. Sono stati eliminati, per via penale, gli squali che facevano man bassa nelle vecchie asta giudiziarie: la normativa applicata alla lettera prevede precise regole per ogni asta giudiziaria, tutte a busta chiusa. A questo si deve aggiungere che, con l'affidamento all'istituto di vendite giudiziarie la custodia del bene, si è posto rimedio ad una delle falle che rendevano difficile il recupero delle locazioni. Soldi che andavano a finire nelle tasche di tantissime persone senza alcun titolo, a discapito del debitore. Ora ogni immobile è soggetto al controllo da parte del magistrato che, nel caso sia ceduto in locazione, impone all'affittuario il versamento del canone su un libretto intestato alla procedura esecutiva, a nome del debitore. In questo caso, una volta proceduto alla vendita e "ristorati" (pagati) tutti i crediti, le somme in eccesso vengono consegnate al debitore.

L'erario, in tutto questo, guadagna milioni di euro senza alcun intervento. Ogni vendita giudiziaria, infatti, è soggetta a tassazioni che variano da bene a bene, secondo la destinazione d'uso. All'asta, dopo il mitico "Abi d'Oru" che l'immobiliare Europa si aggiudicò negli anni Novanta per 24 miliardi di vecchie lire, andrà presto al bando il complesso turistico alberghiero del Geovillage (52 milioni le stime peritali) e tre hotel a quattro e cinque stelle.