

Deserta la prima asta per Villa Porro Pirelli di Induno Olona, ma si delinea una soluzione

Pubblicato: Lunedì 17 Gennaio 2022



E' andata deserta la prima asta giudiziaria per Villa Pirelli a Induno Olona, indetta dal Tribunale di Varese per il 13 gennaio scorso. La villa, con tutte le pertinenze e il parco era stata messa all'asta, dopo una perizia, al valore di 6 milioni e 230mila euro, ma nessuno ha presentato offerte.

Però la soluzione all'annosa vicenda potrebbe non essere lontana, come spiega il sindaco di Induno Olona Marco Cavallin: «La società Edumaax spa, che aveva acquisito – dopo vari passaggi – il credito ipotecario vantato da Bnl (la banca che originariamente aveva erogato il mutuo ipotecario con il quale era stata ristrutturata la villa, tra 2000 e 2003), ha chiesto l'assegnazione del bene. E' dunque prevedibile che a breve il giudice disponga l'assegnazione della villa, provvedendo poi ad emettere il **decreto di trasferimento della proprietà dell'immobile ad Edumaax spa**».

«L'auspicio dell'Amministrazione comunale è che nei prossimi mesi vengano discusse con la nuova proprietà forme di collaborazione adeguate – aggiunge il sindaco – che permettano di continuare ad utilizzare gli spazi pubblici della villa, che dall'inizio degli anni '90 era entrata a far parte del patrimonio pubblico municipale per effetto di una donazione operata dalla Pirelli spa».

La storia di Villa Pirelli nell'ultimo trentennio, dismessa la funzione di casa di riposo per ex dipendenti dell'azienda di cui porta il nome, è stata assai tormentata: per tutti gli anni '90 l'utilizzo fu molto limitato come sede museale e per rare attività culturali, fino all'inizio degli anni 2000, quando è stata data attuazione ad una delle possibili destinazioni dell'immobile: l'impiego per attività di studio e formazione.

Ecco le tappe di questa lunga storia.

Tra il 2000 e il 2003 furono prese le maggiori decisioni da parte del Comune su Villa Pirelli: fu costituita Accademia Srl, una società a maggioranza del Comune di Induno Olona con la partecipazione nel capitale di un socio privato; fu indetta una gara di appalto per individuare il socio privato che avrebbe partecipato all'iniziativa (ASK); vennero definiti i progetti di ristrutturazione del complesso immobiliare. Si procedette poi alla stipula delle convenzioni tra il Comune, Accademia Srl e il socio privato che avrebbero regolato la ristrutturazione del complesso immobiliare e – una volta terminata – la gestione dello stesso.

Infine, furono assunte le decisioni relative alle modalità di finanziamento dell'iniziativa e in particolare: l'iscrizione di un'ipoteca di 10.329.000 euro sull'immobile a garanzia di un mutuo contratto con BNL di 5.164.000 euro (diventato poi 6.500.000 euro), l'ottenimento di contributi dalla Regione Lombardia per 2.150.000 euro e dalla Fondazione Cariplo per 3.500.000 euro.

Sin dal 2004, l'attività mostra gravi **difficoltà di gestione**, che si sovrappongono a costi di ristrutturazione non sufficientemente pianificati. Tra il 2004 e il 2006 viene quindi attuata una operazione di risanamento finanziario con l'obiettivo di ridurre i rischi del Comune (inclusa una causa per illecito arricchimento intentata dall'impresa che aveva eseguito i lavori di ristrutturazione) e scongiurare il fallimento dell'iniziativa. In particolare, a fronte dell'impegno di ASK a ricapitalizzarsi,

ad accollarsi il mutuo e a sottoscrivere un accordo di affitto con il gruppo Boscolo Hotel, viene rinegoziato il mutuo ipotecario per ulteriori 1.300.000 euro (senza aumento della garanzia originaria). Le aspettative circa il ruolo del Gruppo Boscolo nella gestione della Villa Pirelli vengono però profondamente deluse, con un livello di attività molto inferiore alle attese. Il tutto si conclude a febbraio 2012, con l'uscita di Boscolo e conseguente contenzioso con ASK (per affitti non pagati e perdita del valore di avviamento). Inoltre, nel marzo 2012 l'Amministrazione viene a conoscenza che nel giugno 2011 i soci di ASK avevano deciso la messa in liquidazione della società.

A partire dal giugno 2012 riprendono i colloqui con il socio privato per scongiurare la chiusura definitiva dell'iniziativa, che si concretizzano nell'assenso del Comune alla risoluzione del contratto con Boscolo Group e all'autorizzazione a stipulare un nuovo contratto di affitto con un nuovo gestore (Hotel alla Salute): il tentativo è sempre quello di mantenere attiva la villa. Gli accordi si finalizzano a febbraio 2013 e, dopo gli interventi di manutenzione straordinaria e di messa a norma effettuati dal nuovo affittuario, la struttura riprende a funzionare. I costi dei lavori di ristrutturazione eseguiti vanno a compensare i primi 3 anni del contratto di affitto, privando quindi ASK della liquidità necessaria a rimborsare il mutuo.

Inizia a questo punto il tormentato iter giudiziario: a settembre 2014 BNL notifica ad Accademia ed ASK la decadenza del beneficio del termine sul mutuo ipotecario; a febbraio 2015 BNL notifica l'atto di precetto ad Accademia/ASK e al Comune di Induno Olona in quanto terzo datore di ipoteca. Il Comune di Induno Olona e Accademia intraprendono un percorso negoziale con BNL che include anche altri gli soggetti coinvolti, ovverosia ASK e Hotel alla Salute. Tale percorso include due perizie utili ad aggiornare la valutazione dell'immobile, l'ultima delle quali, redatta da Praxi a maggio 2016, stimava il valore dell'immobile in 2.800.000 euro.

Mancando un accordo con BNL, a dicembre 2016 l'immobile viene pignorato: i conti a quel momento parlavano di una garanzia ipotecaria pari a 10.329.000 euro a fronte di un mutuo non pagato (capitale e interessi) pari a 7.707.975 euro.

Nonostante il pignoramento, **il tentativo di conciliazione prosegue per tutto il 2017**, senza successo. Il procedimento presso il Tribunale di Varese iniziato nel 2017 ha subito vari rinvii, dovuti alla necessità di procedere ad una nuova perizia dell'immobile e alla fissazione dell'asta. Infine, la prima asta andata deserta e la richiesta dei Edumaax Spa di assegnazione della proprietà, dopo aver acquisito da BNL il credito ipotecario.



Tutte le notizie su Villa Porro Pirelli

di **Ma.Ge.**