



E che doveva fare?

*La villa, il Rinaldi, l'architetta
e tutto quello che è successo dopo*

dalle carte del caso « Villa dei Sospiri » — sulle tracce di Canale Mussolini

Capitolo primo

Mo' lei viene qua, si siede, apre il quadernetto e mi chiede della villa. E io gliela racconto, la villa, non c'è problema, tanto ormai è tutto scritto nelle sentenze e quello che non è scritto nelle sentenze lo so io, che coi Rinaldi ci ho lavorato una vita, prima col padre di Lorenzo — bonanima — e poi con Lorenzo, che il Signore lo assista dovunque sia adesso, che dicono in Romania ma io non ci giurerei.

Però una cosa gliela devo dire subito, prima di cominciare, sennò poi lei si fa l'idea sbagliata come se la sono fatta tutti: il Rinaldi non era cattivo. Era disperato. Che sono due cose diverse, anche se da fuori — glielo concedo — qualche volta si assomigliano.

La villa lei la conosce, no? Villa dei Sospiri, lassù in collina, quattro ettari di parco, la torretta che si vede Bologna tutta quanta. Perché la chiamano dei Sospiri nessuno lo sa più, e quando nessuno sa più il perché di un nome, mi creda, vuol dire che il nome è vero. Il Rinaldi l'aveva presa a un'asta fallimentare, dieci anni prima. Il fallimento di un altro, si capisce. Che poi uno dice il destino: lui che compra dal fallimento di un altro, e finisce che dalla villa sua ci compra il fallimento suo. Ma questa è la fine, e io le devo raccontare il principio.

Il principio è una donna. Elena Marini, architetta. Arrivò su un gennaio, il 2023, col freddo, con una cartellina rigida e una fotografia dentro la cartellina. La fotografia gliel'aveva fatta il padre alla villa trent'anni prima, e lei se l'era tenuta sulla scrivania tutta la vita. Mo' lei mi dice: e che c'entra la fotografia? C'entra, c'entra. Perché uno che compra una casa per investimento, quando le cose si mettono male, vende e amen. Ma uno che compra una fotografia — perché quella lì, mi stia a sentire, non comprava una villa, comprava la fotografia del padre — quello lì non molla più. E infatti.

Capitolo secondo

Un milione e duecentomila euro, si misero d'accordo. E lei, l'architetta, mise subito sul tavolo centoventimila euro di caparra. Caparra confirmatoria, che sarebbe — glielo spiego come lo spiegò a me il geometra Baldini, che è l'unico che le cose le sa dire cristianamente — che sarebbe: io ti do questi soldi per dirti che faccio sul serio, e se poi tu non fai sul serio, me li ridai raddoppiati. Chiaro, no? I contadini queste cose le facevano con una stretta di mano e un bicchiere, ma i tempi cambiano e adesso ci vogliono i notai.

E qua viene il punto, signora mia, il punto che poi ha deciso tutto quanto: l'architetta il contratto preliminare lo trascrisse. Nei registri immobiliari, il dodici febbraio del 2023. Che uno dice: embè? Embè, le rispondo io. Perché la trascrizione — sempre il Baldini — è come quando al mercato tu metti la mano sopra la cassetta delle pesche e dici forte, che sentano tutti: questa è presa. La cassetta sta ancora sul banco, i soldi non sono ancora passati tutti, ma la mano sta là, e tutto il mercato l'ha vista. Mo' se uno arriva dopo e la cassetta se la piglia lo stesso, non può mica dire non lo sapevo. Lo sapeva. La mano stava là.

Il rogito lo fissarono per il trenta settembre. E l'architetta, dice, toccava il cielo con un dito.

Solo che intanto — e questo lei lo deve capire, sennò non capisce niente di tutto il resto — Lorenzo Rinaldi stava affondando. E io lo so perché lo vedevo, tutte le mattine, in cantiere, che rispondeva al telefono e diceva sempre la stessa parola: settimana prossima, settimana prossima, settimana prossima. I fornitori dei laterizi, quello dei serramenti, l'elettricista — che l'elettricista, le dico solo questo, non lo salutava già più. La banca che non rinnovava gli affidamenti, il mutuo che scadeva. E la villa lassù era rimasta l'unica cosa sua libera, pulita, senza ipoteche. L'unica.

Uno con l'acqua alla gola e una cosa sola da vendere. Se lo tenga a mente, questo, quando adesso le racconto quello che fece. Non per giustificarlo, per carità. Per capirlo. Che non è la stessa cosa, ma nemmeno è così diversa come dicono gli avvocati.

Capitolo terzo

A maggio arrivò il romano. L'avvocato De Luca, Alessandro De Luca, che rappresentava — come dicono loro — una cordata di investitori. La cordata. Che a me questa parola m'ha sempre fatto ridere, perché in montagna la cordata serve che se cadi ti tengono, e invece nelle cordate loro se cadi ti guardano cadere e intanto si segnano il prezzo.

Questo De Luca era uno freddo, preciso, vestito che pareva stirato con dentro il corpo. Uno che non perdeva mai, dicevano. E offrì al Rinaldi un milione e seicentomila. Quattrocentomila euro più dell'architetta.

Mo' io lo so che lei adesso pensa: e il Rinaldi doveva dire di no. Facile, eh, detto da seduti. Ma lei ci provi a stare con l'elettricista che non ti saluta, la banca che ti telefona il lunedì, il cognato che ti telefona la domenica — che non so cos'è peggio — e uno che ti mette sul tavolo quattrocentomila euro di differenza. E che doveva fare? No, me lo dica lei: che doveva fare?

Doveva dire di no, va bene. L'ho detto io per primo, così lei non si scomoda. Però intanto lei se l'è dovuta pensare un attimo, la risposta. Lui manco quello.

C'era il problema della mano sulla cassetta, però: il preliminare dell'architetta, trascritto. E lo sapevano tutti e due, altroché se lo sapevano. E qua i due geni si inventarono il giro. Il Rinaldi non vendeva lui in persona: prima conferiva la villa alla società sua, la Rinaldi Costruzioni, che era sempre lui — socio unico, amministratore unico, tutto unico — però sulla carta era un'altra persona. Una persona giuridica, la chiamano. Che è una bella invenzione, la persona giuridica, serve a tante cose buone, e ogni tanto serve pure a questo: a cambiarsi il vestito senza cambiarsi.

Venti giugno, il conferimento dal notaio. Ventidue giugno, il preliminare nuovo con la società, trascritto subito, e il romano che molla centosessantamila euro di caparra. Due giorni. Che il Rinaldi, quando c'era da lavorare per i clienti, due giorni non gli bastavano manco per rispondere a un preventivo, e qua invece — guarda te — due giorni netti.

E all'architetta? Niente. Lei telefonava e lui: stiamo sistemando le ultime carte, architetta, non si preoccupi. Non si preoccupi. Che quando uno vi dice non si preoccupi, preoccupatevi. Questo ve lo dico io e non ci vuole la Cassazione.

Capitolo quarto

Solo che l'architetta mica era scema. Ad agosto, coi silenzi del Rinaldi che si allungavano, prese e mandò un geometra a fare la visura aggiornata. La visura ipocatastale, che sarebbe la radiografia della casa: si vede tutto, chi è il proprietario, le ipoteche, le trascrizioni, tutto. La casa può mentire, la visura no.

E il geometra tornò con due notizie, una peggio dell'altra. Prima: la villa non era più del Rinaldi, era della società. Seconda: sopra la villa c'era trascritto un secondo preliminare, di un certo avvocato De Luca da Roma.

Lei chiamò il Rinaldi, e il Rinaldi — che io c'ero, in ufficio, e mi volevo sotterrare — le disse che era una formalità, che il secondo preliminare serviva a proteggere l'immobile da iniziative di terzi. Proteggere l'immobile. Il lupo che ti spiega che sta nell'ovile per contare le pecore, che non se ne perda qualcuna.

Ma quella era architetta, e le carte le sapeva leggere. Capì che se il romano arrivava per primo a trascrivere il rogito, lei perdeva tutto: villa, fotografia e sogni del padre, e le restava in mano una causa per riavere i soldi da uno che i soldi non li aveva. E allora fece la mossa. Il dieci settembre, con l'avvocato suo — uno di provincia, di quelli calmi, che parlano piano perché tanto le carte parlano forte — notificò la citazione al Rinaldi e alla società: esecuzione in forma specifica, articolo 2932. Che sarebbe: caro giudice, questo qua ha promesso di vendermi e mo' fa il furbo, firmaci tu al posto suo. E la domanda la trascrisse subito, pure quella.

La seconda mano sulla cassetta, capisce? La prima a febbraio, la seconda a settembre. E stavolta la mano non era più la sua: era quella del tribunale. E la mano del tribunale, signora mia, sulla cassetta ci pesa diversa.

Capitolo quinto

A ottobre la società fallì. A novembre fallì pure lui, Lorenzo, in proprio, dichiarato dal Tribunale di Bologna. E io mi ricordo la mattina che si seppe in cantiere, che nessuno parlava, e il Ghigi — il capo squadra dei ferraioni — disse solo: e mo' chi ce li dà, gli arretrati? Ecco. Questo è un fallimento, altro che le sentenze: è il Ghigi che chiede degli arretrati e nessuno che gli risponde.

Perché poi, mi lasci dire una cosa sui fallimenti, che io ne ho visti tre in vita mia e tutti e tre uguali. Il fallimento non arriva mai. Prima non arriva, non arriva, non arriva — che tutti lo dicono e nessuno ci crede, manco quello che sta fallendo, lui meno di tutti — e poi arriva tutto in una volta, come i temporali d'agosto, e ti porta via pure quello che avevi messo al riparo.

Sulle macerie arrivò la curatrice, la dottoressa Grimaldi. Che la curatrice fallimentare, per chi non lo sa, è quella che entra quando la festa è finita e deve contare i bicchieri rotti e vedere chi paga. Una donna precisa, stanca di una stanchezza sua, di categoria. E si trovò davanti un rebus che manco alla Settimana Enigmistica: un preliminare trascritto con la domanda giudiziale trascritta pure lei; un secondo preliminare trascritto sopra un bene della società fallita; un conferimento fatto tre mesi prima del fallimento — e i conferimenti fatti tre mesi prima del fallimento, le assicuro, ai

curatori gli fanno lo stesso effetto che a noi muratori i solai che scricchiolano; e due compratori che la villa la volevano tutti e due, ognuno con le sue carte in mano.

E il romano, De Luca, giocò d'anticipo pure stavolta. Depositò un'istanza fina fina: che la curatela si sciogliesse dal contratto dell'architetta, articolo 72 della legge fallimentare, perché — diceva lui — la domanda sì, era trascritta, ma la sentenza ancora non c'era, e senza sentenza la mano sulla cassetta non conta. Ragionamento elegante. Che poi io ho imparato questo, nella vita: i ragionamenti eleganti li fa sempre chi ha torto. Chi ha ragione, di solito, ragiona brutto e vince.

Ma la Grimaldi il fascicolo se lo studiò, riga per riga, e trovò quello che dicono le Sezioni Unite — che sarebbero, mi ha spiegato il Baldini, la Cassazione quando si mette tutta insieme per non litigare più con se stessa —: se la domanda è trascritta prima del fallimento, il curatore dal preliminare non si scioglie. Basta che poi la domanda venga accolta e la sentenza trascritta. La mano dell'architetta, insomma, teneva anche dentro al fallimento. Anche là.

Capitolo sesto

E poi ci fu il processo. E nel processo, come sempre, la verità saltò fuori da dove nessuno la teneva d'occhio: dalle email.

Perché quei due, il Rinaldi e il romano, si erano scritti. A maggio, un mese prima del giro con la società. L'avvocato dell'architetta si fece dare le carte con l'ordine del giudice — l'esibizione, la chiamano, articolo 210: consegna tutto, che decide il tribunale cosa conta — e in mezzo alle carte c'era questa email del romano: Lorenzo, ho visto che c'è una trascrizione pregiudizievole del 12 febbraio. Dobbiamo risolverla prima di procedere. Si può fare?

Ho visto. Capito? Ho visto. Mica: non sapevo, mica: mi era sfuggito. Ho visto.

E il Rinaldi — Lorenzo, Lorenzo mio, che quando leggo questa risposta ancora mi viene da mettermi le mani nei capelli che non ho più — il Rinaldi gli risponde: Non preoccuparti. Quella la sistemo io. Intanto tu blocca il prezzo e trascrivi subito dal notaio Frankel. Poi vediamo.

Poi vediamo. Ecco, se lei vuole capire com'è andata a finire mezza Italia, non c'è bisogno che si legge i libri di storia: basta questa frase qua. Poi vediamo. Ci abbiamo costruito su le case, i ponti, i matrimoni e i fallimenti, col poi vediamo. E il bello — il tragico, volevo dire, ma da noi è lo stesso — è che quei due erano talmente sicuri di essere furbi che la furbizia se la sono messa per iscritto. La furbizia scritta, signora mia, in tribunale cambia nome: si chiama prova.

In aula il romano si difese da gran signore: ho comprato da una società diversa, il conferimento è valido, la mia buona fede si presume. E il codice, che è un galantuomo, la buona fede la presume davvero, a tutti. Ma la presunzione è come l'ombrello del mercato, di quelli da cinque euro: finché pioviggina tiene, quando viene giù il temporale ti resta il manico in mano. E quelle email erano il temporale.

Capitolo settimo

Il Tribunale di Bologna diede ragione all'architetta. Tutta, la ragione. La villa a lei, con la sentenza che fa da rogito. E la sentenza — che io me la sono fatta leggere dal Baldini, con calma, una domenica — camminava su quattro gambe, come i tavoli buoni.

Prima gamba: la trascrizione della domanda vince, e quando la sentenza si trascrive, l'acquisto del romano all'architetta non gli si può opporre. La mano sulla cassetta, appunto: chi l'ha messa prima, prima resta.

Seconda gamba: il De Luca non era un terzo che passava di là per caso. Sapeva — ho visto, ricorda? — e ha dato una mano al Rinaldi a fregare l'architetta. Cosciente cooperazione all'inadempimento, la chiamano. Che tradotto è: il palo della rapina. Il palo mica entra in banca, sta fuori a guardare. Embè, lo condannano lo stesso. E infatti: condannato a risarcire, lui, l'uomo che non perdeva mai.

Terza gamba: il Rinaldi aveva violato la buona fede. Che questa, guardi, mi fa più male delle altre, perché la buona fede non è il codice, è prima del codice: è che ai patti si sta. Mio padre diceva: la parola data è come il cemento, che quando ha fatto presa non lo stacchi più, e se lo stacchi ti porti via pure il muro. Il Rinaldi il muro se l'è portato via tutto.

Quarta gamba: siccome la domanda era trascritta prima del fallimento, e siccome l'architetta la villa la voleva per abitarci — prima casa, mica speculazione — nemmeno la procedura poteva scioglierle il contratto. Su questo la legge è chiara e, per una volta, pure giusta: la casa dove uno ci deve vivere si tocca per ultima. Fosse sempre così.

Quattro gambe, un tavolo. E a quel tavolo, dopo due anni di processo, l'architetta finalmente ci si è potuta sedere.

E po' basta

Mo' lei mi chiede: e come è finita? È finita come finiscono queste cose da noi: che hanno perso tutti, e qualcuno ha perso un po' meno degli altri.

L'architetta la villa l'ha avuta, sì. Ma dopo due anni di causa, con la villa che intanto era peggiorata — perché le case vuote mica aspettano le sentenze, le case vuote vanno per conto loro, sempre in giù — e il restauro che costerà il doppio, che i restauri costano sempre il doppio, questo mi pare che lo scrivono pure nei capitolati, tra le righe. La caparra gliel'hanno ridata raddoppiata, come dice la legge: duecentoquarantamila. E le pare che bastano? Non bastano mai, quei soldi là. Sono soldi di riparazione, e le riparazioni — glielo dice uno del mestiere — costano sempre più del fatto nuovo.

Il romano ha fatto appello. Per forza: quelli che non perdono mai non è che non perdono, è che non la sanno finire di perdere, che è una malattia più cara. La Grimaldi ha chiuso la pratica con una frase che gliela dovrebbero scolpire sul portone del tribunale: avessero rispettato i patti, la villa oggi sarebbe restaurata, la procedura avrebbe incassato il prezzo, e invece hanno perso tutti. Parola più parola meno, ha detto così. E ha detto tutto.

E Lorenzo? Lorenzo è sparito. Dicono la Romania, un cantierino. Io una cartolina non l'ho avuta, e manco gli arretrati li ha avuti, il Ghigi, se lo vuole sapere. Però ogni tanto ci penso, a Lorenzo, e mi viene in mente suo padre, bonanima, che diceva sempre: la terra non si vende due volte, perché la terra se lo ricorda. Noi ridevamo. Mo' non ridiamo più.

E l'architetta, l'ho vista, sa? Quest'anno, di primavera. Stavo passando di là per un lavoretto e lei era davanti al cancello della villa, quello arrugginito, con le chiavi in mano e la cartellina rigida sottobraccio. Ferma, in un punto preciso, come uno che si mette in posa — o che rimette in posa il mondo, non so spiegarmi meglio. Poi ha aperto il cancello, che ha strillato come strillano i cancelli vecchi, ed è entrata.

E la villa, da lassù, guardava Bologna come ha sempre fatto, da trecento anni, coi Rinaldi e senza i Rinaldi, con le carte e senza le carte. Perché questo le case ce lo insegnano e noi non lo impariamo mai: che i proprietari passano, i preliminari passano, i fallimenti passano. Le case restano. E aspettano di vedere chi arriva, il prossimo, con la sua brava fotografia in mano.