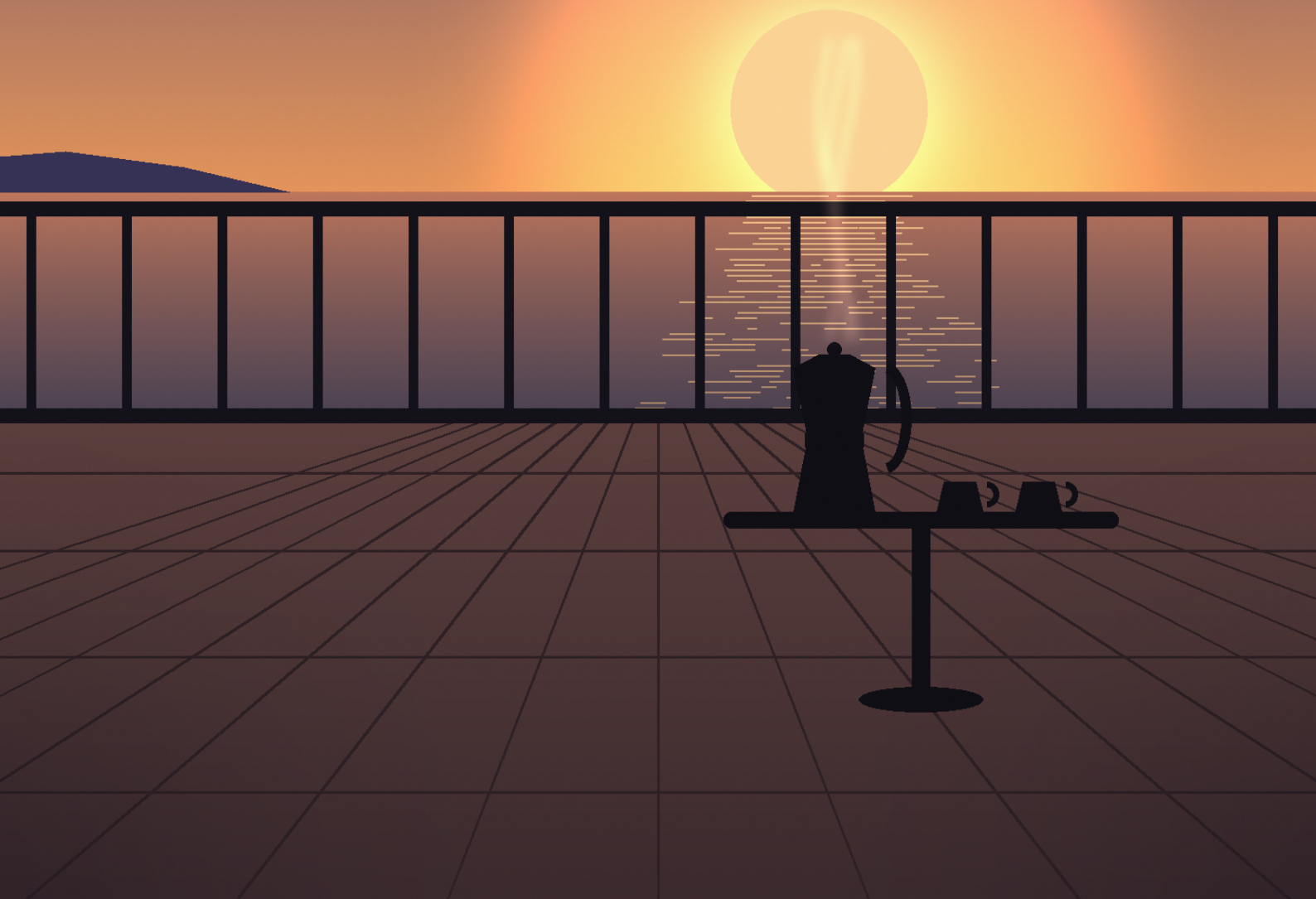


La casa che non c'era

Un racconto

liberamente ispirato a una vicenda giudiziaria vera



La casa che non c'era

liberamente ispirato a una vicenda giudiziaria vera

Tutte le storie di case sono storie d'amore. Anche questa, che finisce in Cassazione.

Bisogna capire Bologna per capire Franca e Delio Malaguti. Bologna è una città che ti vuole bene in un modo specifico: ti nutre, ti ripara sotto i portici, ti insegna a lamentarti con eleganza. Ma non ha il mare. E una città senza mare, dopo cinquant'anni, produce nei suoi abitanti un desiderio basso e ostinato, come un mal di schiena: la seconda casa in riviera.

Franca insegnava lettere alle medie, il che significa che aveva passato trent'anni a spiegare a ragazzini distratti che le parole hanno un significato preciso e che il significato conta. Questa convinzione, come vedremo, le sarebbe costata cara e poi, molto più tardi, l'avrebbe salvata. Delio faceva il geometra per il Comune, categoria di uomini che conosce i muri meglio delle persone e che per questo si fida dei muri e non delle persone, con un'unica catastrofica eccezione che stiamo per raccontare.

Avevano risparmiato per ventidue anni. Ventidue anni sono un matrimonio quasi intero, due mutui, un figlio laureato alla Bocconi — che tra la retta e il monolocale a Milano era costato, da solo, come un terzo mutuo mai dichiarato — e una Panda sostituita da una Panda sostituita da una Panda. Il gruzzolo era lì, paziente, e aspettava il suo destino come tutti i gruzzoli: essere trasformato in un sogno con le tapparelle.

* * *

Il cartello lo videro una domenica di settembre, tornando da un pranzo a Cesenatico che era stato troppo lungo e troppo felice. Stava in mezzo a un campo, enorme, con la grafica ottimista dei cartelli immobiliari: un rendering azzurrino, una famiglia sorridente disegnata al computer, la scritta APPARTAMENTI IN VENDITA — ULTIME UNITÀ.

Le ultime unità, naturalmente. Nel mercato immobiliare le unità sono sempre le ultime, come nelle guerre i sacrifici sono sempre i necessari. Ma Franca e Delio non lo sapevano, o lo sapevano nel modo in cui si fanno le cose che non ci riguardano. Delio rallentò. Franca disse *no dai*. Delio fece inversione.

Ecco. Quell'inversione a U su una provinciale romagnola è il vero inizio di questa storia, e io la trovo bellissima e straziante come tutte le inversioni a U: il momento in cui due persone decidono, senza dirselo, che il futuro merita una deviazione.

* * *

L'uomo che li accolse si chiamava Sergio Prandelli e vendeva appartamenti come altri uomini raccontano barzellette: con tempismo, con affetto apparente, guardandoti negli occhi nel punto

esatto in cui bisogna guardare negli occhi. Aveva una giacca buona e una stretta di mano calibrata. Aveva frazionato il complesso — un ex villaggio con la piscina e le siepi di pitosforo — in ventidue unità, e le mostrava una per una come un padre mostra i figli, tacendo di ciascuna il difetto essenziale.

Perché il difetto c'era, e non era una crepa né un'infiltrazione. Delio quelle le avrebbe viste. Il difetto era invisibile e stava in un ufficio comunale, dentro un fascicolo: *destinazione turistico-ricettiva*. Tre parole burocratiche che significavano una cosa semplice e mostruosa: in quegli appartamenti non si poteva abitare. Si potevano solo affittare a turisti, con partita IVA, come un'azienda. Erano case travestite da case. Erano l'idea di una casa, recitata da un immobile che per legge era un albergo a pezzi.

Prandelli lo sapeva. Lo sapeva come si fanno le cose che si è deciso di non dire. Nei contratti la parola «casa vacanza» compariva, sì — ma compariva come compaiono certi parenti scomodi ai matrimoni: messa in fondo, vestita in modo che nessuno la riconoscesse, ambigua abbastanza da poter giurare, un giorno, davanti a un giudice: *ma era scritto*.

E c'era anche il notaio, perché in queste storie c'è sempre un notaio, e la sua presenza è il punto in cui la fiducia della gente comune tocca il suo massimo. Il notaio è la liturgia laica dell'Italia: se c'è lui, pensiamo, allora è tutto vero. Franca e Delio firmarono il rogito in uno studio con le poltrone di pelle verde e le stampe di Bologna antica alle pareti, e uscirono in strada che era loro. La casa. Il mare a settecento metri. Il caffè sul terrazzo, già immaginato mille volte, con la moka piccola perché al mare il caffè si fa in due.

Franca pianse un po', in macchina. Delio finse di cercare qualcosa nel cruscotto.

* * *

La verità arrivò otto mesi dopo, e arrivò come arrivano sempre le verità catastali: per caso, di traverso, tramite un vicino. Un pensionato di Modena, comprato l'appartamento accanto, che una mattina sul vialetto disse a Delio, con la faccia di chi ha appena letto la propria diagnosi: «Ma lei lo sapeva che qui non si può risiedere?»

Delio era un geometra. Impiegò quaranta minuti a procurarsi il certificato di destinazione urbanistica, quel documento che costa meno di una cena e che nessuno chiede mai, e dieci secondi a capirlo. Restò seduto in macchina nel parcheggio del Comune per un tempo che non seppe mai quantificare. Poi telefonò a Franca e non riuscì a dirglielo, e le disse che portava le paste.

Le paste. Gli uomini della sua generazione, davanti al disastro, portano le paste.

* * *

Quello che seguì fu lungo, e io ve lo riassumo perché la giustizia italiana è come la lasagna della nonna: strati su strati, tempi biblici, e alla fine — qualche volta — un risultato che valeva l'attesa.

Prandelli era già stato condannato, in un altro processo, per lottizzazione abusiva. Insieme a lui — e qui la storia mostra il suo lato più nero — il notaio. Il custode della fede pubblica era parte del meccanismo. Le poltrone di pelle verde, le stampe antiche: scenografia.

Ma per la truffa, in primo grado, assolto. *Era scritto nel contratto*, disse la difesa, e il primo giudice ci credette. Franca, quel giorno, in aula, sentì il pavimento diventare liquido.

Fu in appello, a Bologna — nella sua città, sotto i suoi portici — che le cose girarono. E la Cassazione, nella primavera del 2026, mise il sigillo con un principio che merita di essere detto in parole povere, perché le parole hanno un significato preciso e il significato conta: **per truffare qualcuno non serve mentirgli. Basta tacere.** Il silenzio del venditore che sa e non dice, che lascia firmare chi non sa, è un inganno. Il fatto che l'immobile fosse vendibile non c'entra nulla: c'entra che a due persone era stato venduto un sogno sapendo che il sogno era vietato dal piano regolatore.

Nove mesi di reclusione e cinquecento euro di multa. Non è molto, direte. No, non è molto. Le sentenze non restituiscono i terrazzi. Ma Franca, uscendo dal palazzo di giustizia, disse una cosa che Delio si ripeté per anni: «Almeno adesso è scritto da qualche parte che non eravamo stupidi. Eravamo solo di buona fede. Non è la stessa cosa».

* * *

L'appartamento, alla fine, lo affittano ai turisti. Partita IVA, lenzuola, check-in. Tedeschi gentili, famiglie di Milano, una coppia di Rotterdam che torna ogni giugno. Delio ha imparato a fare le fatture. Franca lascia sul tavolo della cucina un quaderno per gli ospiti e lo legge a fine stagione come si legge un romanzo scritto da estranei felici.

Il caffè sul terrazzo lo prendono lo stesso, due volte l'anno, a maggio e a settembre, nei giorni vuoti tra una prenotazione e l'altra. Legalmente sono lì per «manutenzione». La moka è piccola, perché al mare il caffè si fa in due.

E questo, credo, è il punto della storia. Non la sentenza, non il principio di diritto, non nemmeno Prandelli con la sua giacca buona. Il punto è che la gente comune, quando le rubano il sogno, qualche volta va fino in Cassazione per riprendersi almeno la dignità del sogno. E poi si adatta, come si adattano le città e i matrimoni, e trova il modo di bere il suo caffè su un terrazzo che non può abitare.

Tutte le storie di case sono storie d'amore. Anche quelle che finiscono in tribunale. Soprattutto quelle.

* * *

Morale, per chi la volesse in forma utile: prima di firmare qualsiasi cosa, chiedete il certificato di destinazione urbanistica. Costa poco. Franca e Delio, oggi, lo regalano — metaforicamente — a chiunque gli racconti di voler comprare casa.

Fonte. *Il racconto è liberamente ispirato alla vicenda decisa da Corte di Cassazione, sezione penale, sentenza n. 19636 del 28 maggio 2026, che ha confermato la condanna del venditore per truffa aggravata (9 mesi di reclusione e 500 euro di multa), affermando che integra il raggio il comportamento gravemente omissivo del venditore che non fornisce chiara ed esaustiva informazione agli acquirenti sui limiti di utilizzazione dell'immobile, a nulla rilevando la commerciabilità del bene. Venditore e notaio rogante erano già stati condannati in via definitiva, in separato procedimento, per lottizzazione abusiva. Personaggi, nomi e circostanze narrative sono di invenzione.*