



Nelle sue mani due grandi aree, l'ex Falk di Sesto e la Santa Giulia di Milano

Zunino, il proprietario delle aree Falck di Sesto San Giovanni, finisce in tribunale e la sua società fra pochi giorni potrebbe fallire. Era possibile prevederlo. Già nel 2008 l'imprenditore aveva accumulato diversi milioni di euro di debiti, che nel tempo erano aumentati a dismisura. Ma, a parte questo fatto non irrilevante, dopo che Zunino aveva tentato di vendere l'area agli sceicchi del Dubai per il doppio di quanto l'aveva pagata (si è letto di 475 milioni di euro contro i 218 milioni dell'acquisto), ecco che gli amministratori locali sono comunque contenti di aver finalmente approvato il PGT (dopo alcuni anni). Un vero eufemismo. Ancora non si rendono conto che il bello deve ancora arrivare e che comunque "la sfida" di veder risolto in un sol botto uno dei problemi più rilevanti di Sesto, pare ormai persa, almeno con quella impostazione. Anche questo era prevedibile. Interessante al riguardo le dichiarazioni riportate da un articolo del *Giorno* di ieri, 22 luglio 2009. Per non dimenticare i problemi che stanno emergendo in un altro "quartierone" di Milano come quello di Santa Giulia, in mano allo stesso Zunino, che forse, oltre a volere risanare le aree dismesse con la sua società, la Risanamento, vorrebbe vedere oggi risanate le proprie casse. E ancora molti pensano che il problema sia solo economico e finanziario. C'è ben altro a cui pensare cioè la reale fattibilità del progetto e, nel caso venisse realizzato, la sua vera sostenibilità per Sesto.

L'articolo del *Giorno* del 22 luglio 2009

Giovedì, 23 Luglio 2009 10:04 Di Giorgio Majoli

Sul futuro delle aree Falck adesso regna l'incertezza

La bufera su Zunino riaccende la guerra tra i poli

di MARCO VANNICELLI

— SESTO SAN GIOVANNI —

CON RISANAMENTO che lotta per sopravvivere al rischio fallimento e Luigi Zunino che esce di scena, il dibattito in città sul futuro delle aree Falck, che fanno capo proprio all'imprenditore piemontese, si fa rovente. Da un lato il centrodestra che da ormai per perso il progetto di Renzo Piano sulle ex acciaierie, che lo stesso Zunino ha depositato in Comune due anni fa. Dall'altro il centrosinistra che rivendica il merito di aver approvato il Piano di governo del territorio e aver messo la città al riparo dalle speculazioni.

«**SEGUIAMO** con attenzione la vicenda di Risanamento — ha detto il sindaco **Giorgio Oldrini** — ora non possiamo fare più di quanto abbiamo già fatto, vale a dire approvare il Pgt». Sulla possibilità che questa crisi possa accelerare la cessione delle aree dismesse, il sindaco è cauto: «Ho imparato che in queste situazioni sia meglio non commentare finché gli accordi non sono scritti nero su bianco. Noi fino a pochi giorni fa eravamo ragionevolmente convinti che la vendita delle Falck a un fondo bancario potesse andare in porto, evitando anche il fallimento di Risanamento. A questo punto aspettiamo gli sviluppi». Una scelta, quella di votare il Pgt, che però Franca Landucci, capogruppo di Forza Italia in Consiglio comunale contesta: «Credo che sia stata una decisione ridicola, visto che il progetto di Renzo

Piano commissionato da Zunino non c'è più. E chiaro che con un'esposizione del genere Risanamento è tecnicamente fallita. Col risultato che la città ha perso tempo a correre dietro a un uomo, Zunino, che voleva costruire un impero a credito. E ora la città sta marciando verso l'ennesimo nulla di fatto. Col risultato che le aree rimarranno ferme forse per altri vent'anni».

OPPOSIZIONE
«Stiamo marciando verso l'ennesimo nulla di fatto: era prevedibile»

RINCARA la dose Antonio Lamiranda (An): «Quello che diciamo da anni si è avverato. Da tempo abbiamo sottolineato che il progetto di Zunino non aveva la copertura economica. Adesso l'area sarà comunque spezzettata: da un lato i banchieri vorranno dividerla in lotti e aumentare così i ricavi, dall'altro se fallimento sarà, per le Falck si prospetta una lunga procedura, col rischio comunque che si proceda con la vendita a pezzi». Per Andrea Rivolta (l'Ulivo) l'approvazione del Pgt è stata una

scelta che «tutela la città dagli speculatori, perché stabilisce le regole delle trasformazioni». Sulla crisi di Risanamento, Rivolta aggiunge: «Zunino è un uomo che ha cavalcato il mercato immobiliare, il settore che ha scatenato la crisi mondiale. Credo sia sbagliato vedere tutto quanto in un'ottica sestese, visto il contesto. E chiaro che di fronte a un ipotetico fallimento di ci sarebbe una dilatazione dei tempi, ma forse la quotazione delle aree tornerebbe a stime più vicine al loro valore reale».

CONTRO quelli che definisce «rapaci speculatori» punta il dito Andrea Scacchi (Comunisti Italiani): «Sapevamo da tempo che Zunino fosse uno speculatore. Spero solo che la sua crisi non diventi la crisi della città. Il suo gruppo in passato ha accusato l'amministrazione di allungare il percorso di trasformazione delle aree con la burocrazia. Il Comune ha fatto solo il suo mestiere, che è difendere l'interesse pubblico. Ora, col Pgt approvato, la città ha regole certe e gli speculatori non hanno più alibi».

L'ACCUSA PER GIUSEPPE PASINI «IL MERCATO È LIBERO MA LE SPECULAZIONI NON VANNO PERMESSE»

E l'ex proprietario punta il dito contro il sistema bancario

— SESTO SAN GIOVANNI —

«**L**E BANCHE tornino a fare il loro mestiere, senza mettere in risalto chi compra le aree per venderle e lucrarci sopra». La critica è firmata Giuseppe Pasini, proprietario delle aree Falck fino al 2005, anno in cui le ex acciaierie sono state poi cedute al Gruppo Zunino e alla sua holding Risanamento. Oggi che sulla società dell'imprenditore piemontese grava il rischio concreto del fallimento, Pasini accusa un sistema che «premia chi specula e non chi porta avanti i progetti». Lui, che da imprenditore ha visto sfumare la sua proposta firmata all'epoca dall'architetto svizzero Mario Botta. «Non avevamo acquistato le aree per rivenderle, noi non siamo speculatori — aveva detto l'allora proprietario delle aree —. Volevamo realizzare un intervento di riqualificazione urbanistica, ma non ci è stato dato il modo di farlo: sono trascorsi troppi anni a vuoto».

GLI STESSI che sono passati ora, senza che su quelle aree si sia ancora mossa una foglia: «Me l'aspettavo — dice — del resto se ci vogliono vent'anni per costruire sull'area Marelli, ce ne vorranno forse di più per concludere le Falck. Del resto la situazione in Italia è questa, soprattutto adesso che il mercato è calato». Il caso di Risanamento però ha una peculiarità: «Credo che Zunino abbia tentato il classico passo più lungo della gamba e le banche glielo hanno permesso — dice Pasini —. Qualcosa non funziona nel sistema. Forse bisognerebbe evitare di dare credibilità a certe persone».

QUALCHE sassolino dalla scarpa da togliersi verso Zunino? «No. Io non mi accanisco contro nessuno. In Italia il mercato è libero e un imprenditore può anche decidere di non fare nulla. Le banche però non dovrebbero più agevolare certe speculazioni. Vendere le aree non è sbagliato, se uno vuole che su quelle aree si costruisca. Ma è inaccettabile vendere con il chiaro scopo di spostare denaro».

M. Van.

L'articolo del Corriere della sera del 22 luglio 2009

Giovedì, 23 Luglio 2009 10:04 Di Giorgio Majoli

GIUSTIZIA E BOLLA IMMOBILIARE

Il caso Zunino e la lezione per le banche

di MASSIMO MUCCHETTI

Lo spigoloso profilo del cavalier Luigi Zunino proietta l'ombra di 3-4 miliardi di sofferenze sui bilanci delle banche e, in particolare, mette alla prova la più esposta fra loro, quell'Intesa Sanpaolo che all'atto di fondazione si propose — e non a torto date le dimensioni, la storia e la cultura — come banca del Paese, ma anche Banco Popolare e Unicredit. Tra sette giorni il tribunale di Milano deciderà se dichiarare fallita l'immobiliare Risanamento. Il giudizio è stato richiesto dalla procura di Milano dato il ripetersi dei decreti ingiuntivi e una volta preso atto che il revisore di PricewaterhouseCoopers lega il futuro della società non già ad un aumento di capitale ma alla cessione del patrimonio e alla rinegoziazione del debito. Nell'opinione della procura queste iniziative, affidate per di più a un professionista, Salvatore Mancuso, privo di deleghe, configurerebbero una liquidazione di fatto che sarebbe più trasparente formalizzare attraverso le procedure di legge ovvero superare ricapitalizzando la società e assumendone la guida.

La sentenza è attesa. Potrebbe fare giurisprudenza nell'Italia alle prese con tante ristrutturazioni imposte dalla crisi. Ma comunque vada, la storia di Zunino, uomo d'affari piemontese dall'ego smisurato («sono il pilota di Formula Uno del mattone», diceva di sé), rischia di rivelarsi fonte di imbarazzi per quanti gli hanno dato fiducia pressoché sulla parola, mentre alla clientela minuta si pratica l'esame del sangue com'è anche giusto che si faccia quando si maneggiano i soldi degli altri.

L'imbarazzo nasce dal bilancio 2007 della Zunino Investimenti Italia, la holding non

quotata che possiede le immobiliari Tradim e Nuova Parva, anch'esse non quotate, e la Risanamento. Ebbene, lo stato patrimoniale consolidato esponeva 3,5 miliardi di debiti a fronte di 96 milioni di capitale e riserve. La leva finanziaria era pari a 35 volte, e con una singolare postilla: la quota di capitale e riserve di Zunino e della moglie Stefania Cossetti era pari a 421 mila euro.

Sull'immobiliare circolano molte teorie. Il campione dei campioni del ramo, Francesco Gaetano Caltagirone, lavora con una liquidità su cui aleggia la leggenda. Nel 2007, la Beni Stabili aveva 2,1 miliardi di capitale e 2,2 di debiti finanziari. E gronda affitti e può contare sul prestigio di Leonardo Del Vecchio, il signor Luxottica. Ma c'è anche chi ritiene che, per costruire o per comprare e vendere palazzi, si possa far leva con tanto debito su poco capitale. Quasi vent'anni fa, Salvatore Ligresti aveva spinto la Premafin fino ad avere 12 lire di debito ogni lira di capitale. E però Mediobanca gli organizzò il rientro attraverso un aumento di capitale garantito *ob torto collo* dalle banche. Era una forzatura. E infatti la Borsa non sottoscrisse l'intera offerta. Ma fu comunque una soluzione rigorosa. E forse anche per questa memoria — o forse perché Zunino era un antico cliente Cariplo, altro «giro» milanese — l'attuale dirigenza di Mediobanca ha sempre manifestato riserve sulla tenuta dell'immobiliarista, ancorché fosse entrato nel suo azionariato comprando un 4% con i soldi delle altre banche.

Il consiglio di amministrazione della Zunino Investimenti Italia, invece, ha presentato ai primi del 2008 un piano di dismissioni e di rinegoziazione del debito con le banche. Nessun aumento di capitale. Ma tanto basta agli

amministratori per «garantire» la continuità aziendale e alla Reconta Ernst Young di concedere la certificazione dei conti, dopo averne evocato le tensioni finanziarie. Il bilancio 2008 non è ancora disponibile sul Cerved nonostante siamo alla fine di luglio. La sua lettura sarebbe interessante per vedere quale impatto hanno avuto sui conti le poche dismissioni effettuate, tra cui quella in perdita di azioni Mediobanca, e la svalutazione verticale della partecipazione in Risanamento. Nell'attesa si chiede come sia stato possibile non mettere alle strette Zunino e costringerlo a metterci i soldi se il aveva o a passare la mano, a vendere aree e palazzi anziché emettere altri 220 milioni di obbligazioni. La crisi ha fatto crollare i prezzi degli immobili, ma che senso aveva, anche prima, finanziare lo sviluppo di un costoso quartiere *by Norman Foster* nella periferia di Rogoredo quando la città di Milano perde centinaia di migliaia di abitanti solo in parte rimpiazzati dalla cittadinanza extracomunitaria?

Ora Zunino si è dimesso. Ma sono gli interi consigli di amministrazione che dovrebbero seguirlo se a questi organismi si riconoscono un ruolo e una responsabilità. Al di là della sentenza, tocca alle banche assumersi le loro responsabilità: avendo concesso crediti inesigibili sono azioniste di fatto. E poco importa se, a questo punto, la diversa qualità delle garanzie — il palazzo affittato a Sky non è la stessa cosa dell'area vuota di **Sesto San Giovanni** — farà emergere anche la diversa qualità dei rapporti di banche e banchieri con il cavaliere che, con il quartiere di Santa Giulia, voleva conquistarsi la fama per i prossimi 200 anni.

mmucchetti@corriere.it