il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ

Risana Risanamento? Lo sparemo il 15

«Se i cantieri si fermano anche le banche si fermano» sibila Rod Steiger nel ruolo del costruttore in una scena del film Le mani sulla città. Proprio quanto è accaduto al gruppo guidato dal piemontese Luigi Zunino. Combinando attività di trading e sviluppo immobiliare, in pochi anni il gruppo ha assunto posizioni di prestigio: sul fronte finanziario con l'ingresso in borsa (tramite Risanamento Spa) e la partecipazione al capitale di Mediobanca; sul fronte industriale con l'acquisto alle porte di Milano delle enormi aree Falck e Santa Giulia (oltre 2,6 milioni di mq). Ma gli effetti della crisi globale esplosa un anno fa hanno minato le basi del gruppo che, con un'esposizione debitoria di quasi 3 miliardi, si è trovato costretto a fermare i cantieri. L'inchiesta dei pm Laura Pedio e Roberto Pellicano ha prodotto un'istanza fallimentare su cui pende la sentenza del tribunale di Milano.
Scongiurare il fallimento è l'imperativo del pool di banche creditrici (Intesa SanPaolo, Unicredit, Banco Popolare, Mps, Bpm e altre), che hanno imposto a Zunino un piano di salvataggio approvato a inizio settembre dal nuovo Cda di Risanamento. Il piano agisce in tre direzioni: governance, risanamento finanziario e progetto industriale. Con la liquidazione di tre holding (Nuova Parva, Zunino Investimenti e Tradim) il pacchetto azionario di Zunino (73%) sarà in buona parte assorbito dalle banche, che Consob ha esentato dall'Offerta pubblica di acquisto. Risanamento sarà ricapitalizzata con 500 milioni, di cui 150 come aumento di capitale e 350 come prestito convertibile in azioni. Le banche assumono inoltre la garanzia del bond da 220 milioni con scadenza nel 2014 divenuto esigibile con l'avvio della procedura fallimentare. Il progetto industriale comporta la cessione degli immobili di pregio contenuti nel portafoglio delle holding. Entro tre anni le aree Falck dovranno essere conferite in un fondo immobiliare dopo l'approvazione del progetto in fase di elaborazione a firma di Renzo Piano. Proprio l'assenza di un progetto approvato e l'incognita dei costi di bonifica hanno fatto saltare l'accordo preliminare di vendita raggiunto da Zunino nel dicembre scorso con il fondo Limitless di Dubai. Pieno d'incognite resta il futuro di Santa Giulia. Il piano di salvataggio auspica l'ingresso di un socio di minoranza e la concessione di nuove volumetrie da parte del Comune, magari a fronte di soluzioni per il risparmio energetico. Poche appaiono le chance di realizzare il masterplan griffato Norman Foster. L'idea di vendere in periferia appartamenti da 8.000 euro/mq implicava una concentrazione di funzioni pregiate che parve prefigurarsi con l'insediamento di Sky. Il punto di svolta negativo si ebbe con la decisione repentina del Comune di spostare il centro

congressi al Portello. Una prova di forza degli interessi ambrosiani nei confronti del forestiero Zunino. Poi le defezioni si sono moltiplicate. L'insistente campagna pubblicitaria di Risanamento ha segnato il passo. Oggi le famiglie alloggiate in 1.800 appartamenti dignitosi, costruiti in due anni per merito delle cooperative, lamentano il fermo delle opere di urbanizzazione, le vetrine vuote dei negozi, la carenza di posti in asili e scuole elementari. A meno di un rimbalzo del mercato edilizio, il completamento di Santa Giulia si può tramutare in un pezzo ordinario di periferia milanese, più accessibile ma anche più denso di altri quartieri, con attrezzature e servizi passabili, lungi dall'essere quella «città ideale» in cui nulla è lasciato al caso dal segno architettonico del maestro britannico. A Milano, la capacità di attrazione sulle funzioni pregiate da parte del centro è così forte che neppure la Fiera ha voluto abbandonarlo del tutto.
La parabola di Zunino mostra l'esito più probabile del gioco tra mattone e finanza: quando arriva la crisi ci rimettono gli immobiliaristi. È il rischio che si corre lavorando con denaro altrui, specie se è prestato con disinvoltura. La crisi in atto forza le banche italiane a entrare nel capitale delle società immobiliari. In tal modo cresce la propensione del settore immobiliare verso la logica finanziaria degli investimenti, a scapito di quella industriale. In ciò consiste la finanziarizzazione immobiliare, della quale osserviamo una fase più avanzata nel nostro mercato urbano.

Autore

luca_gaeta