

I costi di bonifica fanno saltare l'operazione Santa Giulia

di Mariarosaria Marchesano



Occorrono dai 20 ai 40 milioni in più rispetto ai piani per spostare 200 mila metri cubi di materiali

(Il Ghirlandaio) Milano, 1 apr. Lo spettro della lievitazione dei costi di bonifica fa saltare l'operazione Santa Giulia e l'area milanese resta senza investitori. Non 66 milioni ma molti di più potrebbero essere necessari per risanare i 650 mila metri quadrati oggetto dell'intervento di riqualificazione. Il nodo principale, sarebbe rappresentato dai rilievi espressi da Arpa e Asl sull'area Nord di Santa Giulia, quella sotto sequestro da quattro anni, durante la Conferenza dei Servizi di giovedì 27 marzo. La Conferenza ha esaminato la proposta di analisi di rischio dell'area presentata dalla società e ha chiesto alcune integrazioni entro il termine di 60 giorni.

Una posizione che è suonata come una bocciatura alla vigilia della scadenza (31 marzo) dell'esclusiva a favore di IdeaFimit e che ha sicuramente influito in modo negativo sull'esito dell'affare. In particolare, la Conferenza avrebbe valutato modesto e non conforme il piano preliminare di gestione dei materiali di riporto recenti (oggetto del sequestro e movimentati tra il 2004 e il 2006). Da parte sua, Risanamento ha sostenuto di poter trattare questi materiali in loco, mentre la Conferenza chiede che vengano trattati fuori da Santa

Giulia. Si tratta di 200.000 metri cubi di materiali da movimentare per un costo che si aggirerebbe tra i 20 e i 40 milioni di euro. Inoltre, la Conferenza contesta i parametri utilizzati da Risanamento nella valutazione del rischio: i fondamentali dei dati non sarebbero stati tratti dai parametri utilizzati dalla Procura per il sequestro dell'area, bensì da consulenti assunti dalla società (cioè Foster&Wheeler e ERM Italia).

Va detto anche che l'intesa tra Risanamento e IdeaFimit sembrava piuttosto traballante già da alcune settimane. Il progetto prevedeva che l'area fosse apportata in un fondo immobiliare gestito da IdeaFimit del valore di 713 milioni a cui vanno sottratti 330 milioni di debiti e 66 milioni, appunto, di opere di bonifica, per un valore patrimoniale netto di 317 milioni. Non a caso, Risanamento fa notare, nel comunicato dove si annuncia che l'operazione è naufragata, che alla data del 31 marzo 2014 non si sono perfezionati gli accordi relativi agli apporti nel fondo immobiliare e che le potenziali banche finanziatrici (cioè IntesaSanpaolo, Unicredit e Bpm) "non hanno espresso a Idea Fimit indicazioni formali circa la loro disponibilità a mettere a disposizione le risorse necessarie al buon esito dell'operazione".

In parole povere, secondo Risanamento, le banche avrebbero deciso di non sostenere il piano di IdeaFimit. Allo stato delle cose sembra chiaro che finché non ci sarà chiarezza e certezza sui reali costi di bonifica del sito, appare improbabile sia che investitori di equity sia che le banche finanziatrici (in questo caso alcune sono, peraltro, anche azioniste di Risanamento) decidano di investire in un progetto dalle grandi potenzialità, ma anche da prospettive di rendimento incerto. E Santa Giulia resta, per ora, un sogno sulla carta.