

**PROGETTI** La società immobiliare cede alla cordata guidata da Davide Bizzi l'ex area Falck di Sesto San Giovanni per 405 milioni di euro. Subito in cassa 71 milioni. E adesso il gruppo potrà riprendere in mano il piano Santa Giulia

# Risanamento senza Sesto

di **Marcello Bussi**

**U**n'operazione «per noi di grande rilievo, andata in porto con due anni di anticipo rispetto alla tabella di marcia. Dopo questa operazione, voglio proprio vedere chi metterà ancora in dubbio il nostro piano di ristrutturazione». Così Claudio Calabi, amministratore delegato di Risanamento, ha commentato venerdì 22 la stipula del contratto definitivo per la cessione dell'ex area Falck di Sesto San Giovanni alla Sesto Immobiliare, società partecipata da una cordata di investitori (tra cui i coreani di Honua) guidati da Davide Bizzi al prezzo di 405 milioni. «Il nuovo quartiere», ha spiegato a sua volta il costruttore Bizzi, «sorgerà su un'area complessiva di 1 milione e 300 mila mq e sarà realizzato con l'obiettivo di raggiungere i più alti standard di risparmio energetico e di ecosostenibilità. Nel fare questo, ci auguriamo di poter continuare la collaborazione che Renzo Piano aveva avviato con Risanamento».

Il progetto prevede un grande parco intorno al quale sorgeranno edifici residenziali, immobili direzionali e commerciali, accompagnati da centri ricreativi e sportivi per il tempo libero, scuole, strutture socio-assisten-

ziali e infrastrutture di servizio. «Puntiamo», ha sottolineato ancora Bizzi, «a consegnare un'area completamente riqualificata e corrispondente ai più moderni canoni di qualità nel rispetto dell'identità storica. Verranno infatti valorizzati in questo nuovo contesto alcuni edifici che sono stati il simbolo dell'operosità di Sesto San Giovanni». La cordata organizzata da Bizzi è stata seguita nell'operazione dall'advisor Lazard e dallo Studio Gnudi e Associati, mentre advisor legale sono stati Silvia Enrico, Federico Barbara e Nicola Cozzi dello studio 4Legal. Risanamento è stata invece assistita dallo studio Lombardi Molinari e Associati. A Calabi *MF-Milano Finanza* ha posto alcune domande.

**Domanda. Dottor Calabi, entriamo nei dettagli dell'operazione.**

**Risposta.** Non c'è molto da dire. Il contratto è stato stipulato da Immobiliare Cascina Rubina,

la controllata di Risanamento, mentre il prezzo di vendita dell'area è di poco inferiore alle valutazioni d'inizio crisi, vale a dire 405 milioni di euro.

**D. Che avete già incassato interamente.**

**R.** Non proprio. Una par-

te, pari a 345 milioni, è stata versata al momento della stipula del contratto: 71 milioni per cassa e 274 milioni sotto forma di accol-

*Claudio Calabi*



Calabi, soddisfatto dell'operazione, ammette che tra le priorità vi è la ricerca di uno o più partner per l'area ex Rogoredo. E con la Procura è piena collaborazione

lo liberatorio del debito verso Intesa Sanpaolo per 274 milioni. Il saldo, pari a 60 milioni, verrà corrisposto, entro dicembre 2012, dopo l'approvazione del programma di intervento e del progetto di bonifica. Il valore dell'area riportata nel bilancio della controllata è di 256 milioni, mentre il piano originale di Risanamento prevedeva un valore di realizzo di 450 milioni.

**D. Chi pagherà i costi di bonifica dell'area?**

**R.** Gli oneri di bonifica sono a carico dell'acquirente. Se i costi eccedessero la somma di 160 milioni, saremo però noi a pagare la somma rimanente, ma solo fino a fino a un massimo di 40 milioni.

**D. Non si poteva strappare qualche milione in più, visto che il settore immobiliare comincia a rialzare la testa?**

**R.** Abbiamo fatto il massimo e quindi siamo soddisfatti. Del resto, l'operazione è andata in porto con due anni di anticipo rispetto alla tabella di marcia ed è stata realizzata a condizioni sostanzialmente omogenee al piano d'origine. Siamo molto soddisfatti.

**D. Risolto il caso Sesto, bisogna affrontare il problema Santa Giulia.**

**R.** Da domani concentreremo tutti i nostri sforzi su Santa Giulia. E sono straconvinto che anche lì faremo un buon lavoro. Abbiamo tutto quel che serve.

**D. L'area di Santa Giulia è però sotto sequestro giudiziario a causa del supposto inqui-**

**namento nel sottosuolo. Non pensa che la Procura di Milano abbia esagerato?**

**R.** Noi dobbiamo dare massima attenzione, rispetto e collaborazione alla Procura, ma dobbiamo anche perseguire i nostri obiettivi.

**D. Che sono?**

**R.** Dobbiamo fare tutto il necessario per riavere la disponibilità dell'area. Non credo che basteranno tre mesi, ma io sono ottimista. E comunque entro il 2012 dobbiamo trovare una soluzione. Nel frattempo abbiamo accantonato 80 milioni per le eventuali opere di bonifica.

**D. Lei pensa quindi che l'area di Santa Giulia sia ancora recuperabile e possa tornare a essere un affare?**

**R.** Nell'area Sud va avanti il progetto Sky. La parte più impegnativa riguarda l'area Nord.

**D. Ma avete le spalle abbastanza larghe per sobbarcarvi un'impresa del genere?**

**R.** Il progetto è di per sé realizzabile. La vendita dell'ex area Falck, con il debito che cala di 274 milioni e nuova cassa per 131 milioni, ci dà una grossa mano.

**D. Siete proprio sicuri di farcela da soli?**

**R.** È chiaro che il percorso per sviluppare l'area di Santa Giulia deve essere fatto insieme a qualcun altro.

**D. Che caratteristiche deve avere questo partner?**

**R.** Deve anzitutto possedere un ampio respiro finanziario e

un grande standing di competenze nel settore. Magari non solo nazionale.

**D. E se chiedesse il controllo del progetto?**

**R.** Siamo aperti a tutte le soluzioni. Aggiungo che i partner potrebbero anche essere più

d'uno e che gli attuali azionisti di controllo potrebbero perdere la maggioranza del capitale.

**D. Quindi più partner. Italiani o stranieri?**

**R.** Italiani, stranieri... vedremo. Siamo ancora lontani dall'assumere decisioni.

**D. Facciamo un nome: Hines, il colosso immobiliare americano del progetto Milano Porta Nuova.**

**R.** Perché no? Ma ripeto, è del tutto prematuro parlarne.

**D. Un'ultima domanda: è vero che gli azionisti bancari di Risanamento stanno ancora studiando l'opa per delistare il titolo?**

**R.** Io sono qui da gennaio e nessuno di loro mi ha mai parlato di un'opa o del progetto di delistare il titolo. (riproduzione riservata)

