



Boulevard ZUNINO

Era l'immobiliarista più rampante di Milano. Ora si dibatte tra i debiti. Per uscire dalla crisi punta sugli immobili parigini. Che però fanno gola ai creditori

DI LUCA PIANA

mier Silvio Berlusconi e il presidente di Confindustria, Emma Marcegaglia - in aziende che hanno bisogno di capitali. A chi gli chiede come si è ritrovato al fianco di Zunino, risponde che l'ha fatto per dare una mano «a un amico». In realtà il loro incontro risale agli anni Novanta e, all'inizio, non prometteva granché. A metterli in contatto fu il raider Gianni Varasi, che aveva chiamato Mancuso a gestire la liquidazione del proprio gruppo e che aveva trovato in Zunino, da poco sbarcato dalla provincia piemontese, il compratore per una serie di proprietà. Se però i rapporti di Varasi con Mancuso si sono poi guastati, quelli con Zunino sono rimasti a lungo cordiali.

Ora che la ruota degli affari è girata, la decisione di Zunino di scegliere Mancuso come consulente è motivata forse da un punto di contatto: la vicinanza di entrambi a Intesa Sanpaolo. La banca non solo è il principale partner di Equinox ma in questi anni ha agito come istituto di riferimento anche per Risanamento. Quando nel 2005 Zunino, già impegnato in Santa Giulia, acquistò l'area ex Falck, lo fece con gran sollievo di Intesa, che aveva concesso 180 milioni al vecchio proprietario, il gruppo Pasini, all'epoca in difficoltà. Un'esposizione che di fatto venne trasferita su Zunino, che quattro anni fa pareva più affidabile.

Che fine ha fatto il grande immobiliare Luigi Zunino? La domanda, inserita a fine gennaio nel forum on line dei primi abitanti del quartiere Santa Giulia, è una delle poche rimaste senza risposta. Il sito raccoglie il dibattito un po' angosciato aperto fra i neo-residenti di quella che veniva presentata come la Milano del futuro, un immenso quartiere modello, immerso nel verde, con tanto di uffici, viali alberati, un tram dedicato. I lavori, però, proseguono a rilento e in parte il cantiere è fermo, bloccato dalla crisi che è arrivata a un passo dal travolgere quello che fino a un anno fa era considerato uno dei nuovi padroni di Milano. E che, oggi, si ritrova oberato da una mole di debiti che, stando ai bilanci, supera i 3 miliardi. Rispondere al quesito su che fine ha fatto Zunino è, al tempo stesso, semplice e com-

plesso. Formalmente lui è sempre nell'ufficio al quinto piano del bel palazzo di via Bagutta dove ha sede Risanamento, la sua società quotata in Borsa, che continua a guidare come presidente e amministratore delegato. Da qualche mese, però, nell'elegante attico vetrato che corona l'edificio si è installato Salvatore Mancuso, un finanziere che - senza cariche ufficiali - gioca un ruolo cruciale nel definire il futuro di Zunino. E, in parte, nello stabilire che volto avranno i due quartieri - Santa Giulia e le ex acciaierie Falck di Sesto San Giovanni - che l'immobiliarista aveva conquistato ai bei tempi per farne la vetrina del suo sviluppo. Il siciliano Mancuso, 60 anni, è un personaggio piuttosto noto negli ambienti finanziari. Dopo una carriera da manager, nel 2000 ha fondato Equinox, una società con sede in Lussemburgo che investe i fondi di una ricca schiera di soci - tra i quali il pre-

Da sinistra. gli Champs Elysées a Parigi; il palazzo di Zunino a Madison Avenue a New York; Luigi Zunino. Sotto: Santa Giulia, Milano



75 milioni. C'è un però. Il via libera era condizionato a una moratoria sugli interessi. Se le banche italiane hanno accettato, le straniere (che pesano per il 30 per cento dei debiti) hanno detto no. I fondi sono arrivati ma serviranno a finanziare i creditori più restii a concedere spazi di manovra.

Per Zunino resta però una boccata d'ossigeno che gli concede qualche tempo per rispettare la tabella di marcia imposta da Mancuso e dalle banche, che prevede una serie di cessioni per liberarsi dai debiti e dal pegno che grava sulle quote di Risanamento.

L'obiettivo dell'immobiliarista sembra essere ripartire da basi più limitate, conservando magari una piccola quota in Santa Giulia nonché il vero bottino di Risanamento, i dieci palazzi di lusso posseduti a Parigi, tra gli Champs Elysées e Boulevard

Haussmann. I quali, pur indebitati, garantiscono un flusso finanziario grazie ai canoni pagati dagli affittuari.

I rischi, però, non mancano. Quando la crisi era solo preannunciata, Zunino è stato

svelto nell'alleggerire la situazione della società personali, vendendo alcuni immobili in centro a Milano già nel 2007. Liquidare le proprietà concentrate in Risanamento - spesso acquistate a prezzi più elevati - si è però rivelato difficile. La chiave di volta dell'intera strategia è ora la cessione al fondo Limitless di Dubai dei terreni e del progetto di Sesto San Giovanni, che si spera possa portare in cassa 475 milioni. Il fondo, tuttavia, sta attendendo di capire se sarà possibile ottenere le autorizzazioni per una serie di modifiche al progetto di Renzo Piano, ritenuto troppo oneroso, e ha promesso di sciogliere le riserve sul via libera definitivo solo a fine febbraio. Se anche questa cessione andrà in porto, è comunque prevista la vendita di Santa Giulia e di altre proprietà, a cominciare dal palazzo di Madison Avenue, a New York.

Il punto di arrivo del piano, per il momento, resta però vago e per Zunino il rischio è vedere il gruppo smembrato dei suoi pezzi migliori, pilotato nelle mani dei compratori (o degli affittuari) che Mancuso indovinerà di volta in volta. Un esempio? La stessa sede di Risanamento, in via Bagurta. Mancuso aveva trovato nella nuova Alitalia di Roberto Colaninno, di cui Equinox e Intesa sono azioniste, il destinatario degli uffici al quarto piano ormai liberati dai dipendenti di Zunino sloggiati a Santa Giulia. L'affare è tramontato, si dice, per l'opposizione di altri soci della cordata, che hanno voluto studiare meglio i risvolti dell'operazione. Il palazzo, però, resta in vendita. E il prossimo a doversi trasferire potrebbe essere così Zunino in persona. ■

Nella partita per la sopravvivenza di Risanamento, l'arrivo di Mancuso ha segnato in effetti un nuovo tentativo delle banche di sostenere Zunino. Intesa, Unicredit, Bpm e Mps gli hanno concesso nuovi prestiti per

Da Tremonti il condono preventivo

Arriva il condono preventivo: chi venderà i propri immobili non pagherà tasse sulla plusvalenza, perché se la può cavare oggi con un forte sconto. Grazie alla manovra anticrisi appena approvata, le aziende, da quelle individuali alle più grandi (con l'eccezione di società quotate, banche e assicurazioni) potranno pagare subito un'imposta sostitutiva modesta anziché versare l'intera tassa una volta venduto l'immobile. Esempio: se un'azienda ha comprato nel 1980 il proprio capannone per un milione di euro, oggi l'immobile potrebbe valerne anche dieci. Vendendolo oggi, l'azienda pagherebbe il 31,4 per cento di imposte societarie sulla plusvalenza maturata, cioè 2.826.000 euro di tasse. Con il decreto appena approvato, invece, conviene adeguare in bilancio il valore dell'immobile e pagare subito un'imposta sostitutiva del 3 per cento sulla rivalutazione il che, per lo stesso esempio, significa pagare soltanto 270 mila euro (diluiti in tre rate annuali). Unico impegno: non vendere l'immobile prima del 2014. «Il Fisco ritiene conveniente incassare una percentuale molto modesta oggi piuttosto che l'aliquota piena in futuro», commenta Marco Rovello, dottore commercialista, «per il contribuente è un'occasione molto interessante». Soprattutto con uno sconto mai visto: l'ultima rivalutazione, concessa da Visco nel 2000, applicava una aliquota del 19 per cento.

Potranno beneficiare dell'imposta sostitutiva enti pubblici e privati che svolgano attività commerciale, come gli enti fieristici, oppure le società che hanno in pancia gli immobili dei rispettivi gruppi, come potrebbe essere la Tosinvest Real Estate della famiglia Angelucci (a meno che non adotti criteri di contabilità internazionale come gli Ias), i fondi immobiliari chiusi e quelli di famiglia. L'altro effetto sarà un lifting ai bilanci che farà balzare i parametri delle aziende: rivalutare gli immobili significa evidenziare un maggior attivo e quindi, con un colpo di bacchetta magica, avremo aziende improvvisamente più sane. «Questa misura è un provvedimento anticrisi per permettere alle piccole e medie industrie di superare l'emergenza», spiega Federico Oriana, presidente di Aspesi, l'associazione delle società immobiliari che fa capo all'Ance: «Consente alle società di far emergere i reali valori immobiliari, con un effetto positivo nel rapporto con il sistema bancario. L'esclusione degli immobili-merce e l'impossibilità di beneficiare dell'agevolazione prima del 2014 in caso di rivendita preclude ogni intento speculativo». Del make-up si fa carico del fisco: chi pagherà mai la differenza tra il 3 e il 31,4 per cento di tasse? «Oltre a inquinare il sistema finanziario», spiega l'avvocato d'affari Francesco Giancola: «Dato che la rivalutazione non necessita di certificazione, potremmo vedere aziende che gonfiano il valore degli immobili al solo scopo di ottenere credito dal sistema bancario».

Maurizio Cannone