

Lombardia, Milano, 17/03/2003

Anas, la sede di Milano non fu venduta sottocosto

Per il nuovo immobile acquistato dall'Anas, è stata pagata la stessa cifra offerta in sede di gara. In riferimento alle notizie apparse sulla stampa, relative alla presunta vendita sottocosto da parte dell'Anas della sua sede milanese all'Università Bocconi di Milano, l'Anas Spa precisa che "tutto è avvenuto alla luce del sole e in base ai valori immobiliari di mercato".

'La trattativa con l'Università Bocconi fu avviata dall'Anas nel settembre del 1998, tenuto conto dell'esigenza di individuare una nuova sede del Compartimento della Lombardia, confacente alle nuove esigenze sorte in seguito al processo di regionalizzazione delle strade. Dopo una prima perizia sul valore dell'immobile (stimato in 25,5 miliardi di lire), non giudicata soddisfacente, il consiglio di amministrazione dell'epoca affidò la valutazione dell'immobile all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano del Ministero delle Finanze, che stabilì il prezzo corretto di vendita in 29 miliardi e 400 milioni di lire, attribuendo all'immobile il valore massimo della zona, pari a 4,5 milioni di lire a mq. La vendita dell'immobile di proprietà dell'Anas, in piazza Sraffa n. 11/13 a Milano, fu approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Ente il 17 aprile del 2000, dopo un lungo periodo di negoziazione con l'Università Bocconi di Milano, e nel contratto fu concordata la possibilità da parte dell'Anas di poter continuare ad utilizzare l'immobile fino al 31 dicembre del 2002, riconoscendo all'Università un canone di occupazione pari a 150 milioni di lire al mese, da scalare sul prezzo di vendita dalla Bocconi all'Anas per ogni mese di mancato utilizzo. Il consigliere di amministrazione Lanfranco Senn, unico docente della Bocconi nell'ambito consiliare, si allontanò dalla seduta, astenendosi dal partecipare sia alla trattazione dell'argomento che alla successiva votazione per motivi di "potenziale conflitto di interessi".

Nel novembre del 2001, il Commissario dell'Anas Vincenzo Pozzi, appena nominato dal Governo, venne informato che nel dicembre del 2002 sarebbe scaduto il contratto di affitto con l'Università Bocconi ed aprì immediatamente una contrattazione con l'amministrazione dell'Università al fine di ottenere una dilazione dei tempi, visto che la precedente amministrazione non aveva ancora individuato una nuova sede dell'Anas. Tra il maggio e il giugno del 2002, finalmente si arrivò ad un accordo, per cui si diede corso all'effettiva volontà da parte dell'Anas di reperire o costruire un immobile atto alle proprie esigenze.

L'Anas nel frattempo aveva lanciato una pubblica indagine di mercato per raccogliere le migliori offerte di immobili, nominando una commissione con il compito di valutarle e, in ogni caso, di accertare la compatibilità delle due alternative (costruzione ex novo di un immobile oppure acquisto di una nuova sede e sua ristrutturazione) con l'urgenza da parte dell'Ente di fruire degli spazi e di lasciare gli uffici di piazza Sraffa.

Una delle opzioni prese in considerazione fu quella di costruire ex novo un immobile nell'area demaniale posta nella zona di Rogoredo (periferia sud-est di Milano), dove attualmente esiste una autorimessa dell'Anas.

La commissione valutò che la ristrutturazione di un immobile avrebbe comportato un tempo nettamente inferiore rispetto alla costruzione ex novo e individuò un immobile da acquisire per un valore di circa 15 milioni di euro.

A rendere comunque impossibile la costruzione ex novo di un immobile, al di là delle difficoltà di carattere architettonico, dovute alla particolare conformazione dell'area, intervenne la decisione del Comune di Milano di non concedere né la licenza edilizia per l'area né le necessarie variazioni al piano urbanistico, ritenendo più utile per l'espansione dell'area agevolare l'ampliamento dell'attuale stazione ferroviaria.

Nel frattempo la SCIP S.r.l. (Società di Cartolarizzazione Immobili Pubblici), su incarico del Ministero del Tesoro, aveva indetto un'asta pubblica per un immobile sito in via C. D'Ascanio in Milano. L'immobile, che era di proprietà dell'Inpdap, era stato costruito dall'immobiliarista Ligresti nel 1992 e venduto all'istituto per la cifra di 22 miliardi di lire dell'epoca. Il Consiglio di Amministrazione dell'Anas, giudicando la zona di particolare interesse logistico-organizzativo per l'Ente e avendo verificato il consenso del personale al trasferimento, decise di partecipare all'asta, fissando il proprio prezzo di offerta in 6 milioni di euro.

All'asta parteciparono soltanto 2 società: l'Anas e la Banca Profilo, attraverso una sua partecipata (Immobiliare Missaglia S.r.l.). L'Anas offrì 6 milioni di euro, mentre Banca Profilo si fermò a quota 4,686 milioni di euro. L'offerta dell'Anas venne giudicata vincente, ma Banca Profilo fece ricorso contro tale decisione perché, a suo avviso, l'offerta economica non era stata presentata in modo rituale e il notaio, nelle ore successive, in rettifica di quanto stabilito in seduta pubblica, dichiarò l'istituto bancario aggiudicatario dell'asta.

L'Anas procedette immediatamente a diffidare il notaio e la SCIP dal procedere all'aggiudicazione definitiva all'altro concorrente e, subito dopo la stipula del contratto a favore dell'Immobiliare Missaglia S.r.l., ricorse al Tar del Lazio per l'annullamento delle procedure di gara.

Il dirigente dell'Anas incaricato di seguire la presentazione dell'offerta presentò le sue dimissioni, che vennero accettate.

Nelle more del ricorso, al fine di conseguire comunque le finalità poste a base dell'operazione, senza ulteriori oneri finanziari rispetto a quelli previsti, l'Anas aprì una trattativa con l'istituto bancario che accettò di trasferire la proprietà dell'immobile all'Ente per lo stesso prezzo indicato nella sua offerta, cioè 6 milioni di euro, a fronte della rinuncia dell'Anas al procedimento promosso davanti al Tar del Lazio.

La ristrutturazione dell'immobile, che deve tener conto delle attività che intende svolgere l'Anas in Lombardia e del previsto adeguamento del personale, sarà eseguita entro 6 mesi dall'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Anas del progetto di ristrutturazione, che è ancora in corso di redazione.

Roma, 17 marzo 2003
