

Il caso dei palazzi d'oro, l'Atac acquista una nuova sede. Uffici da 119 milioni di euro nonostante l'azienda sia in rosso

ROMA - Ha un bilancio in rosso fisso. Eppure l'Atac, l'azienda che gestisce la mobilità della Capitale, pensa a comprare una nuova sede da 24mila metri quadrati (che ancora deve essere costruita) sborsando 119 milioni di euro. Ma non solo. Decide di farlo con una modalità di pagamento che è estremamente vantaggiosa per il venditore (il fondo Sgr di Bnp Baripas che ha come soggetto attuatore il gruppo di costruzioni Parnasi) e ad alto rischio per l'acquirente: un anticipo di 20 milioni e il resto in base all'avanzamento dei lavori. Un'operazione pericolosa fermata, solo per il momento, dalla nuova governance dell'Atac che è riuscita a trasformare il contratto di compravendita in un contratto di affitto. Ma il rischio resta. L'Atac, infatti, ha ancora la possibilità di far valere la sua opzione di acquisto. E, come insegna il colpo di mano effettuato recentemente dalla Provincia di Roma che è decisa a comprare una maxisede da 67mila metri quadrati, si tratta di un'ipotesi tutt'altro che remota. Soprattutto quando in gioco ci sono soldi pubblici, quelli dei cittadini. Una storia che parte da lontano, dai contorni tutt'altro che coerenti, che merita di essere raccontata passo dopo passo.

Tutto inizia il 31 luglio del 2009 quando l'Atac stipula con Bnp (attraverso un fondo comune di investimento) un contratto preliminare di compravendita di «cosa futura», ovvero una sede di 24mila metri quadrati vicino al Grande raccordo anulare. Il soggetto attuatore è il gruppo Parnasi che si occupa di costruire il nuovo immobile. Ma il contratto siglato dalle due parti è un gioiello di autolesionismo per l'Atac che, già gravata da un bilancio da brivido, pensa di accollarsi tutti i rischi dell'operazione alleggerendo il venditore. Il prezzo complessivo, infatti, è fissato a 118,3 milioni di euro che l'azienda erogherà in concomitanza con l'avanzamento dei lavori. Ma subito sborsa una prima tranche da 20 milioni. Insomma il gruppo Parnasi si vede pagato in anticipo ciò che deve costruire.

Nel 2010 cambiano i vertici dell'azienda di trasporto. E ai nuovi arrivati salta subito all'occhio quanto l'operazione sia rischiosa soprattutto rispetto alla delicata situazione di bilancio. Così l'Atac avvia un confronto per la rinegoziazione del contratto. Nel frattempo i vertici dell'azienda cambiano ancora. Presidente viene nominato Francesco Carbonetti, amministratore delegato Carlo Tosti. Entrambi proseguono nel pressing con Bnp Paribas e il gruppo Parnasi per «raddrizzare» un'operazione nata a dir poco storta. E cercano di farlo salvaguardando quella caparra da 20 milioni di euro che il venditore ha già intascato.

Ci riescono a giugno 2011 quando l'operazione viene cambiata: il contratto di compravendita viene trasformato in locazione di «cosa futura». Nello specifico il contratto di affitto a favore di Atac dell'immobile in corso di edificazione avrà una durata di nove anni più nove. Il canone viene predeterminato a otto milioni di euro l'anno, i primi due anni e mezzo saranno coperti dai venti milioni di euro già versati come caparra. Inoltre l'Atac riesce a strappare uno «sconto» di dieci milioni di euro: cinque per la realizzazione di ulteriori strutture che non erano previste nel contratto preliminare (reti telefoniche e informatiche che altrimenti Atac avrebbe dovuto pagare di tasca sua) e altri cinque sul prezzo totale nel caso di acquisto che quindi da 119 passa a 114. Ma il fondo di Bnp Paribas continuerà a cercare un acquirente. E qui torna il rischio. L'Atac, infatti, entro i primi quattro mesi dall'inizio dell'affitto della nuova sede potrà esercitare un'opzione di acquisto della proprietà immobiliare. In tal caso i venti milioni di caparra saranno scalati e non dovrà pagar nulla per l'affitto. Ma resta un'operazione quanto mai ardita alle luce dei bilanci dell'azienda che certo non permettono un investimento del genere. I lavori dovrebbero concludersi tra 20 mesi. Quindi l'Atac potrebbe iniziare a trasferirsi e a pagare l'affitto da marzo del 2014. Il che vuol dire che fino a luglio 2014 esiste il pericolo che l'azienda decida ancora di acquistare la sede.

Ma a leggere bene le carte si scopre che i rischi non finiscono qui. Perché anche dopo luglio 2014 c'è un'altra possibilità per i proprietari dell'immobile di venderlo all'Atac. Decorso 30 mesi dalla data di efficacia del contratto di affitto, infatti, il fondo che gestisce l'immobile vicino al Grande raccordo anulare può tornare a chiedere ad Atac di acquistare il complesso a 94 milioni di euro (pari alla differenza tra il nuovo prezzo ribassato e i 20 milioni versati per il canone) utilizzando anche come pagamento un'eventuale permuta. Magari proprio una delle attuali sedi, come quella strategica in via Tiburtina rimasta deserta per via del trasferimento del personale nel nuovo immobile.

Operazioni finanziarie ad altissimo rischio, effettuate con i soldi dei cittadini.

