



Associazioni Inquilini e Abitanti

CASE POPOLARI, COSÌ MILANO HA FATTO CRACK

[http://inchieste.repubblica.it/it/repubblica/rep-
it/2015/03/02/news/alder_tutti_i_numeri_dell_emergenza_abitativa-104009173/](http://inchieste.repubblica.it/it/repubblica/rep-
it/2015/03/02/news/alder_tutti_i_numeri_dell_emergenza_abitativa-104009173/)



Milano, 05/02/2015

Sprechi clamorosi, scelte dissennate e soprattutto un debito che sfiora il mezzo miliardo di euro. In base ad un report della società di revisione dei conti Bdo rimasto sino ad oggi riservato, sono queste le disastrose condizioni in cui si trova Aler, l'azienda regionale lombarda per l'edilizia popolare. Ben 28.748 unità abitative, si legge nel documento, stanno letteralmente cadendo a pezzi. Un quadro reso ancora più scandaloso in quanto emerge in concomitanza con il dramma degli sfratti e delle occupazioni

di PETER D'ANGELO e MARIA ELENA SCANDALIATO, con un commento di GIUSEPPINA PIANO

Bocciatura senza appello dai revisori dei contidi MARIA ELENA SCANDALIATO

MILANO - In Lombardia l'emergenza "casa" è in un vicolo cieco. E non sono gli sfrattati o i comitati degli inquilini a denunciarlo, ma la società di revisione BDO, che nel dicembre 2013 ha presentato alla Regione Lombardia una due diligence di oltre trecento pagine sui disastrosi conti di Aler, (Azienda lombarda per l'edilizia residenziale), l'immobiliare pubblica più grande d'Italia e tra le maggiori in Europa.

Il documento - rimasto sino ad oggi riservato, ma di cui siamo riusciti a prendere visione - è stato richiesto dalla Commissione regionale d'inchiesta su Aler, i cui lavori saranno resi pubblici a breve. Il quadro emerso è quello di un colosso sull'orlo del fallimento, che necessita di un miliardo e 264 milioni "solo" per mettere a posto il suo patrimonio immobiliare. Una montagna di soldi che difficilmente saranno iniettati nelle sue casse vuote, gravate da un debito che oscilla tra i 345 e i 500 milioni.

IL REPORT CHE CONDANNA ALER: IL DOCUMENTO INTEGRALE

Eppure l'emergenza "sfratti" (di cui Le Inchieste di Repubblica si è occupata recentemente) nasce soprattutto da lì. Dalle case popolari vuote (e inutilmente riscaldate) perché fatiscenti, prive di manutenzione e non assegnabili. A Milano ce ne sono 10mila: 7mila dell'Aler e 3mila di Edilizia residenziale pubblica (Erp). Su richiesta di BDO, Aler ha classificato i suoi immobili in base al livello di degrado, per valutarne le reali esigenze manutentive. Ebbene, le "unità abitative" con un livello di manutenzione "insufficiente" e "scadente" - dove urgono "interventi straordinari per prevenire stati di pericolo quali distacco e caduta di rivestimenti, folgorazione e intossicazione da monossido di carbonio" - sono ben 28.748 per 709 edifici, in buona parte a Milano.

Gli appartamenti in condizioni "mediocri" - dove comunque "non sono da escludere gli eventi indicati per i livelli insufficiente e scadente" - sono 16.214, per 446 edifici, al 44% a Milano. Gli stabili classificati come "buoni", invece, sono solo 35. Un risultato sconcertante, in una città - Milano - dove 13mila sono gli sfratti in fase esecutiva, centinaia le famiglie già in strada e 23mila in lista per un alloggio popolare.

Fino al primo dicembre scorso, quando le 28mila case del Comune di Milano sono passate alla gestione di Metropolitana Milanese, Aler amministrava 73mila unità abitative, gran parte delle quali in pessime condizioni. Nel bilancio 2013 l'azienda regionale scrive chiaramente di non poter far fronte alle spese necessarie: "Risulta evidente che gli interventi di manutenzione straordinaria non possano essere finanziati se non tramite entrate straordinarie che derivino dalle vendite, in forte rallentamento; o da risorse da reperire sul mercato del credito, soluzione oggi impraticabile".

E qui si apre il capitolo più scottante della recente gestione Aler. Per quale ragione l'Azienda lombarda non può chiedere prestiti alle banche? Perché, come emerge dalla due diligence, di prestiti ne ha chiesti fin troppi, e si è indebitata fino al collo. Al 30 giugno 2013 Aler aveva in essere ben 48 contratti di mutuo, per 255 milioni di euro. Finanziamenti richiesti per le più svariate ragioni: dalla realizzazione di nuove costruzioni fino alla manutenzione straordinaria e - addirittura - allo svolgimento delle attività correnti, ogni anno più dispendiose. Una montagna di soldi, chiesti a Intesa San Paolo (oltre 78 milioni), alla Banca Popolare di Sondrio (72 milioni, e l'istituto è anche tesoriere di Aler), al Monte dei Paschi di Siena (38 milioni), a Bnl (26 milioni), a Dexia Crediop Spa (sempre Bnl, per 17 milioni), alla Banca popolare di Novara (quasi 10 milioni), alla Cassa Depositi e Prestiti (quasi 9 milioni) e alla Popolare di Milano (oltre 4 milioni).

Questi contratti di mutuo sono in parte a tasso fisso, in parte variabile, ma ancor più interessante è che ad alcuni finanziamenti a tasso variabile - pari al 17% del totale, ovvero 45 milioni di euro - sono stati collegati dei prodotti derivati. Una scelta davvero incomprensibile, visto che, come scrive BDO, "il ricorso a contratti derivati non fa seguito a una logica uniforme", e che "Aler non dispone di una procedura interna formalizzata relativa al loro utilizzo". Soprattutto, i tre derivati - due con Intesa San Paolo, uno con Monte dei Paschi - si sono rivelati un magro affare: al 30 giugno 2013 avevano già provocato una perdita di quasi 6 milioni di euro; se Aler li volesse estinguere prima della loro scadenza, anche sulla scia dei pessimi risultati, dovrebbe sborsare 8 milioni. Cifra che, secondo BDO, "corrisponde al valore attuale degli oneri che deriveranno in futuro se tali contratti venissero mantenuti attivi". I revisori, quindi, consigliano di pagare le penali e chiudere in fretta, rimettendoci complessivamente "solo" 14 milioni di euro.

I problemi, però, non finiscono qui. A garanzia dei prestiti ottenuti Aler ha messo il suo stesso patrimonio immobiliare: al 31 dicembre 2012 risultavano ipoteche sugli alloggi per un valore di 258 milioni di euro. Appartamenti (e terreni) a Milano, Rho, Lainate, Corsico, sul cui destino pende un grosso punto interrogativo. Ecco perché Gian Valerio Lombardi, presidente di Aler, la scorsa settimana ha annunciato la vendita di altri 10mila alloggi popolari: una parte sarà offerta in prelazione agli inquilini che li abitano, i restanti saranno messi all'asta. Una soluzione molto rischiosa e osteggiata, vista la fame crescente di alloggi a canone sociale. Vendere quelli esistenti, soprattutto all'asta, significa toglierli dalla disponibilità di chi ha bisogno. Con la prospettiva di ottenere comunque dei magri ricavi: nient'altro che gocce, nel mare di debiti in cui Aler sta affogando.

La voragine della controllata Assetdi MARIA ELENA SCANDALIATO

MILANO - Come e quando è nata la voragine finanziaria che rischia di inghiottire l'Aler? La risposta è nelle carte della due diligence: il 50% dei mutui è stato stipulato tra il 2006 e il 2007 e i derivati sono agganciati a finanziamenti decorsi tra il 2007 e il 2008. Lo stesso periodo in cui l'azienda intraprende una serie di avventure speculative che oggi pesano sui suoi bilanci come macigni. Basti pensare alle "figlie" di Aler (ora tutte in dismissione), delle quali Asset è la più conosciuta.

Asset è una società controllata al 100% da Aler, creata nel 2005 con finalità che vanno dall'acquisto di terreni alla costruzione, vendita e commercializzazione di immobili, compresi alberghi, centri commerciali, turistici, industriali e ricreativi. Ci si potrebbe chiedere cosa abbia a che fare tutto ciò con l'edilizia popolare. Tuttavia, la certezza che le cose non quadrano sta, come sempre, nei numeri. Dall'inizio, proprio per le finalità speculative previste, Asset acquista una serie di immobili e terreni a Milano e in provincia. Una delle principali operazioni è quella di Pieve Emanuele, nel parco Sud di Milano, dove acquista dall'Enpam (Ente nazionale previdenza medici e odontoiatri) diversi stabili per ristrutturare e vendere alloggi di edilizia pubblica. Per farlo stipula mutui con Intesa San Paolo per 32 milioni di euro, accompagnati da 41

milioni di finanziamento regionale.

Nel 2009, invece, acquista a Garbagnate Milanese un complesso immobiliare interamente destinato alla vendita; anche qui, Asset chiede un mutuo alla Cassa di risparmio di Parma e di Piacenza per 29 milioni di euro, che verranno seguiti da altri 7 milioni nel 2012, per l'acquisto di terreni sempre a Garbagnate (stavolta chiesti a Bnl, finanziamento cui è collegato un derivato). Tra un'operazione e l'altra, Asset si indebita per 66 milioni. Ebbene, a fronte dell'impegno gravoso, che ne è stato delle operazioni previste? Nulla. Ovvero: a Pieve, l'area acquistata non è stata riqualificata, mentre gli appartamenti di Garbagnate non sono stati venduti a causa della crisi. Non solo: a Pieve, Asset ha dovuto demolire a sue spese (con un prestito da Aler di 1,5 milioni) alcuni degli immobili acquisiti, deteriorati a causa del prolungato abbandono.

Dal 2010 a oggi Asset è sempre stata in perdita e Aler ha dovuto ripianarne i buchi con oltre 11 milioni di euro. Tutto perché la controllata è stata utilizzata come una privatissima società immobiliare, i cui investimenti azzardati, però, erano garantiti da soldi pubblici. Nel 2007, addirittura, Asset si è avventurata nella Libia di Gheddafi, in cerca di opportunità speculative; acquisì una partecipazione in Finasset, società che nel paese arabo doveva occuparsi di ristrutturare palazzi ed edifici storici con commesse presidenziali. Anche in quel caso l'operazione è stata un flop con cui Asset ha perso centinaia di migliaia di euro. Senza contare le scelte che la stessa due diligence non riesce a spiegarsi: ad esempio, quella di dare in outsourcing il servizio paghe e contributi di Aler.

Nel 2010 l'azienda regionale appalta questa funzione ad Asset, dietro un compenso di un milione di euro annui. Asset, a sua volta, subappalta il servizio alla sua controllata Cispel Lombardia, pagando 558mila euro. Scrive BDO: "Aler sopporta un maggiore onere pari a 442mila euro [...]. Si sottolinea che Asset funge da puro intermediario". Perché buttare 442mila euro annui? Chissà. Acrobazie contabili, queste, che si ritrovano sparse un po' ovunque, tra controllata e controllante. Di fatto, il "gioco" è in forte perdita per Aler, che per Asset ha prestato garanzie pari a 145 milioni di euro, di cui 40 milioni si riferiscono a ipoteche su immobili di Milano.

Pensioni fantasma e sprechi in outsourcingdi MARIA ELENA SCANDALIATO

MILANO - Tra le carte a disposizione della Commissione d'inchiesta regionale spunta poi l'ennesimo mutuo (30 milioni di euro) chiesto a Bnl per il fondo pensione integrativo dei dipendenti Aler. Alla fine degli anni '80 i dipendenti Iacp (Istituto autonomo case popolari, predecessore di Aler) furono chiamati a scegliere se lasciare i contributi presso l'Inps o presso l'Istituto Nazionale previdenza e assistenza dipendenti pubblici. Dato che chi aveva scelto l'Inps rischiava un trattamento svantaggioso, si decise di creare un fondo pensione integrativo, che negli anni, però, fu contabilizzato da Iacp e Aler solo su carta. Nel 2011, invece, l'azienda lombarda fu costretta a versare effettivamente la somma, ricorrendo ai 30 milioni di mutuo concessi da Bnl, messi su un conto vincolato. Ebbene, Iolanda Nanni, consigliera regionale e membro della Commissione di inchiesta sull'Aler, assicura che "il fondo non è ancora stato costituito", mentre i 30 milioni del mutuo costano "500mila euro di interessi passivi ogni anno". Di conseguenza, dal 2011 a oggi si sono pagati e si continuano a pagare interessi a vuoto, senza che i dipendenti abbiano visto maturare le loro pensioni integrative.

Per non parlare delle esternalizzazioni. Aler, negli ultimi anni, ha speso ingenti risorse affidando all'esterno - nonostante i 1200 dipendenti - una serie di servizi. Oltre alle paghe e ai contributi sono stati ceduti in outsourcing il servizio di tesoreria (affidato alla Banca Popolare di Sondrio, con cui Aler ha un mutuo da 72 milioni), quello di riscossione crediti e quello di manutenzione del data center (costo 220mila euro alla fine del 2013) e delle postazioni di lavoro dei dipendenti. In particolare, quest'ultimo servizio costa ad Aler 400 euro l'anno a dipendente (quindi 480mila euro annui): una cifra che si potrebbe tranquillamente risparmiare utilizzando l'ufficio informatico interno.

Conti sballati e dirigenti intoccabilidi MARIA ELENA SCANDALIATO

MILANO - Come dimostra il caso Asset, dalla metà degli anni Duemila Aler ha assunto una mentalità speculativa, lanciandosi nella compravendita di aree e immobili. Una scelta che ha sottratto centinaia di milioni al vero core business dell'azienda regionale: offrire affitti popolari a chi non può reggere i prezzi di mercato. Oggi Aler è quasi fallita e l'emergenza abitativa rischia di esplodere in piena Expo. La consigliera regionale del M5S Jolanda Nanni denuncia che "nel 2018 la Lombardia avrà bisogno di 400mila alloggi pubblici e ad oggi Aler ne ha appena 160mila". Una situazione da risolvere urgentemente, anche se non sembra essercene l'intenzione: "Il piano di risanamento di Aler ci sarebbe, ma è fermo in giunta regionale da mesi".

Difficile individuare i responsabili: allora (come oggi) Regione Lombardia era governata dal Centrodestra, in particolare dal ventennale governatore Roberto Formigoni, la cui giunta si era spartita le poltrone di Aler come di altri enti. Con Maroni, in carica dal 2013, le cose non sono cambiate. "Aler è sempre stata una cassaforte per la regione, la vicenda di Pieve Emanuele ne è la prova", ci ha confidato un ex manager dell'azienda che vuole rimanere anonimo. Stando alla sua ricostruzione, l'idea di acquistare quei terreni nacque quando la Regione stava costruendo la sua nuova sede (il Pirellone bis). Allora, alcuni uffici regionali pagavano un affitto molto salato all'Empam per un complesso di edifici tra via Pola, via Rosellini e via Taramelli. Si pensò a una sorta di *dido ut des*: la Regione, tramite Aler e Asset, si sarebbe "accollata" le aree di Pieve Emanuele, che Empam non sarebbe mai riuscito a vendere; in cambio, l'ente avrebbe ceduto alla Regione, a un prezzo molto basso, gli immobili dove gli uffici regionali erano in affitto.

"Altra operazione esemplare è quella di Arconate", continua l'ex manager. "Nel 2010 Aler acquistò dei terreni proprio in quel comune, per costruire appartamenti di edilizia convenzionata. Accese un mutuo da un milione e duecentomila euro, nonostante avesse già accumulato debiti su debiti", spiega l'amministratore. "Sapete chi era sindaco di Arconate, allora? L'attuale assessore alla sanità lombarda Mario Mantovani, del Pdl. La cessione di quei terreni rappresentò un vero affare per la sua amministrazione, proprio mentre si preparavano le elezioni che l'avrebbero riconfermato sindaco. Per Aler, invece, fu un magro affare: ad oggi degli appartamenti non c'è l'ombra, mentre gli interessi del mutuo continuano a correre".

Tra gli amministratori dell'azienda, però, c'è un solo nome che ricorre sempre e ovunque: è quello di Domenico Ippolito, avvocato entrato in Aler nel lontano 1991 per non uscirne più. Lo troviamo prima come responsabile amministrativo, poi come direttore del personale e infine come direttore generale, funzione chiave che riveste dal 1999. Lo scorgiamo, ancora, in Asset dal 2005 come amministratore delegato e in Csi (altra controllata Aler) sempre come

amministratore delegato.

Si potrebbe pensare a un manager di altissimo livello, considerata la fiducia reiteratagli (e gli stipendi accumulati). In realtà, i risultati dicono altro. Non solo: Aler in questi anni è stata scossa da numerose inchieste, tra cui quella del 2012 sui voti che l'ex assessore regionale alla Casa Domenico Zambetti avrebbe comprato dalla 'ndrangheta, promettendo ad esponenti delle cosche appartamenti e posti di lavoro in Aler. Teresa Costantino, figlia del presunto boss Eugenio Costantino, nel 2011 venne contattata personalmente dalla segretaria di Ippolito, Monica Goi, e assunta dall'azienda proprio presso la Direzione Generale. Nelle intercettazioni citate dal pm Giuseppe D'Amico, Teresa raccontava al padre: "... Probabilmente mi mettono alla Direzione Generale...[la segretaria, ndr] ha detto che domani ne parla con il direttore generale [...] e poi mi fa scegliere dove andare".

In merito, Ippolito ebbe a giustificarsi davanti alla commissione antimafia di Milano dicendo che non esistono aziende pubbliche o private in cui non ci siano "referenzialità", ovvero segnalazioni "particolari". Nonostante questo e altri nubifragi piovuti su Aler, che hanno portato al commissariamento dell'azienda, Ippolito, che inizialmente era stato rimosso, lo scorso marzo è tornato in pista come direttore degli Affari generali.