

FONDO MONTELUCE

Riassunto della vicenda e punti critici

Aggiornato a gennaio 2019

Premessa	2
Le origini	3
Il tentativo di vendita delle quote	5
Il fallito collocamento e riacquisto delle quote	7
La formale assegnazione delle quote a Gepafin e il mutuo per l'acquisto	9
Il calo inesorabile di valore delle quote	10
Le costose parcelle allo studio legale romano	12
Le prime inaugurazioni. Una "operazione positiva ed intelligente"	14
L'imminente default e il salvataggio condizionato delle banche	17
La modifica del regolamento del Fondo	23
La propaganda della politica contro il realismo dell'Università	26
La contaminazione dei terreni e le costose bonifiche	29
Conclusione	33

Premessa

Sulla vicenda di seguito descritta, come gruppo consiliare, da anni abbiamo svolto approfondimenti mediante l'analisi e la ricerca di documenti.

A gennaio 2016 abbiamo presentato una mozione¹ che dopo circa tre anni ancora non è stata discussa in Assemblea.

Abbiamo anche depositato due interrogazioni a risposta orale. La prima² ad aprile 2016 in merito alle consulenze legali e la seconda³ a gennaio 2017 in merito alle perdite del fondo. Entrambe hanno avuto risposte molto generiche.

Questo *dossier*, costruito interamente con documenti e atti pubblici, nasce sia dalla volontà di diffondere tale lungo e complesso lavoro di ricerca, sia dalla speranza di stimolare maggiori approfondimenti e indagini riguardo eventuali illeciti contabili, amministrativi o penali da parte delle Autorità competenti.

In ogni caso, al di là delle forme giuridiche utilizzate, l'opera è stata realizzata con soldi e immobili pubblici. Ritengo perciò giusto raccontare tale vicenda, in particolare citando i documenti e indicando chi furono i politici e dirigenti che fecero tali scelte con i soldi dei cittadini umbri.

¹ Atto 383 della X legislatura Regione Umbria depositato il 26 gennaio 2016

² Atto 570 della X legislatura Regione Umbria depositato il 28 aprile 2016

³ Atto 924 della X legislatura Regione Umbria depositato il 3 gennaio 2017

Le origini

Tutto inizia nel 2004 quando la Regione e l'Università degli Studi di Perugia, proprietarie del terreno dove sorgeva l'ex Ospedale Policlinico di Monteluca a Perugia e l'ex presidio ospedaliero San Giovanni Battista a Foligno decisero di realizzarvi strutture polifunzionali residenziali e commerciali. Invece di vendere il terreno a soggetti privati (che si sarebbero assunti i costi e i rischi dell'operazione speculativa immobiliare) e incassare subito un corrispettivo, la Regione e l'Università decisero di assumersi un rischio di impresa, attraverso la creazione di un "*fondo immobiliare chiuso ad apporto pubblico multicomparto*" gestito da un intermediario finanziario. Un veicolo che presto si sarebbe dimostrato complesso, opaco e costoso.

Il meccanismo messo in atto era il seguente: la Regione e l'Università, proprietarie degli immobili e dei terreni su cui essi sorgevano, conferirono quei terreni e quegli immobili al neo-costituito Fondo, ricevendo delle quote di esso. Il fondo avrebbe poi preso a prestito dalle banche i capitali necessari a demolire gli immobili esistenti, effettuare le necessarie bonifiche e realizzare i nuovi immobili da vendere o locare. Nel frattempo il valore delle quote sarebbe aumentato e tali enti pubblici (con l'aiuto di una banca) avrebbero potuto vendere tali quote ad investitori interessati, magari con una lauta plusvalenza.

La realtà si rivelerà poi molto diversa.

Secondo quanto ricordava in una interrogazione⁴ l'ex consigliere regionale Francesco Zaffini, in data 24 marzo 2004 Regione Umbria, Azienda Ospedaliera di Perugia, Università degli Studi di Perugia e Comune di Perugia sottoscrissero un *Protocollo di intesa*, cui fece seguito il relativo *Accordo di programma del 26 giugno 2006*, per istituire tale *fondo immobiliare chiuso ad apporto pubblico* (ex articolo 14bis della legge 86 del 1994) finalizzato alla riconversione e valorizzazione, previa monetizzazione, delle aree ospedaliere dismesse del Ospedale Policlinico di Monteluca di Perugia e dell'ex ospedale "*San Giovanni Battista*" di Foligno.

La struttura di Foligno, a seguito dell'iter urbanistico, fu ceduta ad operatori privati e oggi è il "*Centro Residenziale Santo Stefano*". Questo centro appartiene alla *KOS Care s.r.l.*, del **Gruppo KOS**, a sua volta parte della *CIR De Benedetti*.

La struttura sita nella zona di Monteluca a Perugia continuò invece ad essere parte del Fondo.

Secondo quanto si ricostruiva nell'interrogazione del consigliere Zaffini, successivamente alla stipula del Protocollo, la Regione conferì mandato di *global coordinator* alla **Nomura Bank International plc** di Londra per lo svolgimento delle attività di coordinamento dell'operazione. Nomura a sua volta nel 2005 avrebbe svolto una selezione per individuare la società di gestione del Fondo Immobiliare, scegliendo **BNP-Paribas REIM SGR p.A.** (già BNL-Fondi Immobiliari SGR p.A.).

In un'altra interrogazione⁵ il consigliere Zaffini ricordava che "*tra il 2005 e il 2006 sono state avviate e completate, per i due plessi ospedalieri di Perugia e Foligno le seguenti procedure: trasferimento della proprietà dal patrimonio delle Asl al patrimonio indisponibile della Regione*

⁴ Atto 672 della IX legislatura Regione Umbria depositato il 29 novembre 2011

⁵ Atto 1676 della VIII legislatura Regione Umbria depositato il 25 novembre 2009

con mantenimento del vincolo sanitario; cancellazione del vincolo sanitario e assegnazione al patrimonio disponibile della Regione; il 6/12/2006 la SGR ha consegnato ai soggetti sottoscrittori del protocollo una perizia estimativa degli immobili facenti parte del complesso Monteluca di Perugia per un valore di 43.750.000 euro e degli immobili facenti parte dell'ex presidio ospedaliero "S. Giovanni Battista" in Foligno per un valore di 8.400.000 euro, fissando il valore di conferimento degli immobili in euro 52.150.000 ... in data 12/12/2006 è stato sottoscritto l'atto di apporto divenuto efficace al 20/02/2007 per cui la scadenza per il collocamento delle quote presso investitori qualificati era il 20.08.2008".

In data 12 dicembre 2006 la Regione dell'Umbria e l'Università degli Studi di Perugia (Parti conferenti) e la BNL Fondi Immobiliari SGR p.a. (Parte conferitaria), "con atto a rogito del notaio Antonella Piccinetti n. REP 11925, raccolta 3559, hanno sottoscritto un atto di apporto al Fondo, comparto Monteluca, con il quale è stato apportato il complesso immobiliare sito in Monteluca, ed a fronte di tale apporto hanno sottoscritto, in conformità al Regolamento del Fondo, rispettivamente, n. 172,9325 quote di Classe A (pari al 82,8% delle quote emesse dal comparto Monteluca) e n. 36,0675 quote di Classe A (pari al 17,2% delle quote emesse dal comparto Monteluca), di valore nominale pari ad Euro 250.000 ciascuna e n. 173 e n. 36 quote di Classe B del valore nominale di 1 euro; l'apporto è divenuto efficace in data 20 Febbraio 2007 " per un "valore iniziale di apporto pari a 52.250.000 euro"⁶.

Tali 209 quote di "Classe A" (cedibili) furono quindi emesse dal Fondo per un valore unitario di 250.000 euro ciascuna e così assegnate:

- alla Regione dell'Umbria di 173 quote (pari al 82,78 % del fondo) per un valore dell'apporto stimato di 43.250.000 euro;
- all'Università degli Studi di Perugia di 36 quote (pari al 17,22 % del fondo) per un valore dell'apporto stimato di 9.000.000 euro.

Furono anche emesse 1000 quote di "Classe B" assegnate agli Enti apportanti in proporzione al valore dei beni conferiti, quote non cedibili del valore nominale simbolico di 1 euro, che attribuiscono unicamente il diritto ad una parte del risultato finale nel caso in cui le plusvalenze realizzate eccedano l'obiettivo di rendimento minimo fissato per il comparto. Esse dovrebbero consentire agli Enti apportanti di partecipare alla governance del Fondo e quindi alla realizzazione del progetto di valorizzazione dell'area di Monteluca.

Il Comparto iniziò ad operare il 20 febbraio 2007. Dal 2009, dopo la vendita del complesso dell'ex Ospedale di Foligno, la gestione del Comparto si è focalizzata sullo sviluppo del progetto di Perugia⁷.

Nel frattempo, a fine 2007, arrivò la crisi dei mutui *subprime* americani e il conseguente crollo dei mercati monetari, finanziari e immobiliari in quasi tutto il mondo, compresa l'Italia. Nonostante ciò si decise di proseguire, anche se in tale situazione di emergenza e sconvolgimenti finanziari sarebbe stata forse opportuna una pausa di riflessione sull'intero progetto, una riduzione di esso o almeno una nuova analisi costi-benefici aggiornata al nuovo contesto, che non sappiamo sia mai stata fatta.

⁶ come ricostruito nella Delibera della Giunta della Regione Umbria 1040 del 28 luglio 2008

⁷ come ricostruito nella Delibera della Giunta della Regione Umbria 141 del 20 febbraio 2017

Il tentativo di vendita delle quote

Con **Delibera della Giunta Regionale n. 1065 del 14/08/2008**, venne approvato il collocamento del 60 % delle quote di classe "A" del Fondo Umbria - Comparto Monteluca, corrispondente a 126 quote a valere solo su quelle di proprietà della Regione Umbria, a favore della *Nomura International Plc* di Londra al prezzo unitario di € 161.003,54 per ciascuna quota (quindi già molto più basso rispetto al valore iniziale) con *“impegno a commercializzare, a partire dalla data di approvazione del Piano attuativo ... per un periodo di un anno, fino al 20 agosto 2009”*.

Già emergevano numerosi problemi e criticità. In merito all'operazione e al consistente calo di valore unitario di ciascuna quota l'assessore Vincenzo Riommi scriveva *“il Valore Netto, NAV, del comparto Monteluca, al 30/6/2008, risultava diminuito, rispetto al valore di apporto, a causa del minore incremento di valore del patrimonio immobiliare rispetto alle valorizzazioni sinora effettuate, anche se in presenza, relativamente all'operazione di Foligno, di un favorevole riscontro di mercato determinato dalla esistenza di un'offerta vincolante, per un importo di 10 milioni di euro (garantita da fidejussione bancaria), a fronte di una procedura di dismissione anticipata avviata dalla BNL Fondi Immobiliari SGR p.A. ... pur essendo normale un abbassamento del NAV, nella fase iniziale di un progetto a sviluppo immobiliare - a causa dei costi di start-up dell'operazione e delle spese progettuali e di gestione - alcuni fattori, legati al Complesso Monteluca, hanno penalizzato la valutazione degli immobili, accentuando tale fenomeno, e più precisamente: il ritardo nell'iter di approvazione del piano attuativo ... l'andamento del mercato immobiliare, che esprime ad oggi un generale allungamento dei tempi di vendita ed una maggiore incertezza sui possibili ricavi nell'orizzonte temporale di riferimento (4-5 anni) ... l'assenza, alla data di riferimento, di adeguati riscontri di mercato relativamente ad alcune funzioni (socio-sanitario, hotel/congressi, residenza per studenti), il cui peso all'interno dei ricavi complessivi dell'intervento è rilevante ... l'emergere di alcuni vincoli di natura tecnica, dovuti alla conformazione del sito, del master plan o anche a specifiche normative/regolamenti che limitano le possibilità di ottimizzazione economica del prodotto immobiliare ... in conseguenza dei ritardi cumulati, l'aumento di alcuni costi (anche in relazione alle attività di presa in consegna e messa in sicurezza delle aree progressivamente liberate) e degli oneri finanziari (in parte accentuato dall'incremento dei tassi di interesse) ... il protrarsi della fase preliminare all'avvio delle opere, oltre ad incrementare l'ammontare dei costi sostenuti (e conseguentemente le passività), contribuisce a mantenere un profilo di rischio particolarmente elevato che si riflette nelle valutazioni e quindi nel valore netto del Fondo ... l'attività di marketing svolta ai fini del collocamento ha dimostrato un discreto interesse nei confronti dell'operazione da parte degli investitori istituzionali. Tuttavia le difficoltà connesse all'attuale situazione del comparto immobiliare e dei mercati finanziari e allo stato di avanzamento dell'operazione relativa al Comparto Monteluca hanno reso impraticabile la possibilità di un collocamento delle quote al valore del NAV al 30/6/2008, determinando, al tasso minimo atteso dagli investitori del settore, un valore di collocamento delle quote del Fondo che sarebbe risultato estremamente penalizzante per la Regione ... tentativi di collocamento presso investitori qualificati che, condividendo le prospettive dell'Operazione, avrebbero potuto acquistare*

le quote ad un rendimento più basso, rispetto a quello atteso, in grado di garantire alla Regione un valore di collocamento più vicino a quello di apporto hanno avuto esito negativo ... per ridurre i profili di rischio dell'operazione rispetto ad alcuni rischi specifici, quali ad esempio quello archeologico e quello connesso ai costi e allo svolgimento delle attività di bonifica, che incidono fortemente sulle aspettative di rendimento dei potenziali investitori, la Società di Gestione, per conto del Comparto, ha richiesto agli Enti conferenti [Regione e Università] un impegno a garantire la copertura degli eventuali oneri derivanti dai ritardi nella realizzazione dei lavori di demolizione e scavo e/o dall'esecuzione dei lavori di eventuali bonifiche che si dovessero rendere necessarie nell'area o da eventuali ritrovamenti archeologici ... risulta indispensabile – per evitare la liquidazione del Fondo – procedere al collocamento di almeno il 60% delle quote di Classe A, entro il 20 agosto 2008 ... nel contesto dell'incarico di global co-ordinator conferito a Nomura International Plc di Londra con delibera n. 295 del 24 marzo 2004 e successivamente confermato con delibera n. 227 del 10 febbraio 2005 e delibera 520 del 30 marzo 2006, ai sensi delle quali è stato conferito a Nomura International Plc, tra l'altro, il compito di coordinare tutti i servizi connessi e relativi all'emissione ed al collocamento degli eventuali strumenti finanziari nell'ambito dell'operazione, nonché il compimento di ogni attività strumentale o comunque connessa al predetto collocamento, ed in conformità con le previsioni dell'Art. 14-bis della L. 86/1994, è stata valutata l'ipotesi di chiedere a Nomura International Plc di svolgere tutte le attività relative alla commercializzazione delle quote di Classe A del Fondo "Umbria", comparto Monteluca, sia per la summenzionata fase di collocamento a fermo, sia per la successiva rivendita delle quote ad investitori qualificati ... La Giunta regionale, prendendo atto di quanto sopra e tenuto conto dell'imminente scadenza del termine del 20 agosto 2008, previsto dalla legge per il collocamento di almeno il 60% delle quote del Fondo ai sensi dell'art. 14-bis della L. 86/1994 ... ha autorizzato l'Assessore Vincenzo Riommi a porre in essere, con Nomura Int. Plc, anche unitamente ad altri investitori qualificati, tutti gli accordi e le attività necessarie per procedere al collocamento a fermo, anche da parte della sola Regione, di almeno il 60% delle quote del Fondo".

La Regione e l'Università avrebbero dovuto collocare le quote entro il 20 agosto 2008, dato che la legge avrebbe richiesto che almeno il 60% delle quote del fondo ad apporto pubblico dovesse essere ceduto dal soggetto apportante entro 18 mesi, a pena di retrocessione degli immobili. Se gli immobili fossero stati retrocessi, la Regione e l'Università avrebbero dovuto ripartirsi le perdite esistenti in proporzione alle quote detenute. La Regione, non trovando investitori interessati, avrebbe concluso tale accordo con Banca Nomura per vendergli 126 quote, ad un prezzo unitario di 161.000 euro. Nomura avrebbe in seguito provato a vendere queste quote, non ricevendo tuttavia nessuna offerta di acquisto.

Il fallito collocamento e riacquisto delle quote

Secondo quanto riportava il consigliere Zaffini nella propria interrogazione⁸ “*il rendimento iniziale del Fondo previsto nel Business Plan, redatto a febbraio 2007, era del 14%. con un valore stimato di collocamento di circa 52 milioni di euro e un valore nominale unitario delle quote A di 250.000 euro (Business Pian approvato dal Comitato di vigilanza del 18/4/07 e dalla Giunta regionale con atto 659 del 23/4/2007). Al 31/12/2007 tuttavia il valore complessivo netto del Fondo risultava sensibilmente ridimensionato, pari a 47.087.186 euro con un valore per singola quota A pari ad 225.297 euro ... al 14/08/2008 lo previsioni di gestione/resa del Fondo risultano gravemente compromesse ... con proprio atto (DGR 1065/2008) la Regione decideva quanto segue ... risulta indispensabile - per evitare la liquidazione del Fondo - procedere al collocamento di almeno il 60% delle quote di Classe A, entro il 20 agosto 2008. La liquidazione del Fondo, infatti, comporterebbe la retrocessione dei beni agli enti conferenti e la ripartizione tra ali stessi delle passività esistenti in proporzione alle quote possedute eventualità che determinerebbe un'elevata perdita a carico della Regione ... stante l'imminenza della scadenza imposta dalla normativa di riferimento per completare il collocamento di almeno il 60% delle quote emesse dal Fondo imposto dalla norma, si è deciso di realizzare un collocamento "a fermo" del 60% delle quote di Classe A presso uno investitore disponibile a riconoscere alla Regione una partecipazione alle eventuali plusvalenze generate da una successiva ricommercializzazione: l'investitore è individuato in Nomura ... in virtù dell'Accordo di collocamento con Nomura del 14/08/2008: la Regione ha trasferito a Nomura il 60% delle quote detenute e cioè 126 quote di classe A al prezzo unitario scontato di 161.003,54 euro”.*

Dato inoltre che il collocamento delle quote non era andato a buon fine, circa un anno dopo la Regione ricomprò le quote da Nomura. Mentre nella precedente delibera la Giunta suggeriva la vendita della quote prospettando un quadro negativo, ora viene giustificato l'acquisto descrivendo un quadro opposto, nonostante la crisi dei mutui *subprime* americana e il conseguente crollo del mercato immobiliare che aveva contagiato l'Italia.

Con Delibera della Giunta Regionale n. 1573 del 9/11/2009 si prendeva infatti atto che “*l'attività di commercializzazione delle quote di classe A del Fondo Umbria-Comparto Monteluca, di cui al contratto stipulato con Nomura a seguito della DGR n. 1065 del 14/8/2008, si è conclusa alla data del 31 ottobre 2009, data ultima di commercializzazione, senza esiti positivi, come da relazione conclusiva della medesima banca... il giorno 13 novembre 2009 – a norma dell'articolo 4.6 del contratto sopra richiamato – scade il termine entro il quale la Regione può esercitare il diritto di opzione, direttamente o a favore di un terzo, per il riacquisto, in tutto o in parte, delle quote oggetto della transazione del 19/8/2008 ... della disponibilità di Nomura - come da nota del 6 novembre - di cedere le quote in suo possesso, nell'eventualità dell'esercizio del diritto di opzione da parte della Regione, ad un prezzo pari a € 142.420,89 e, quindi, con uno sconto dell'11,54% sul prezzo iniziale di riacquisto (€ 161.003,54), nonché della conseguente opportunità, come indicato da*

⁸ Atto 1676 della VIII legislatura Regione Umbria depositato il 25 novembre 2009

Nomura nella nota richiamata, di procedere, eventualmente, alla definizione di un accordo in tal senso”.

Nella relazione allegata alla Delibera, l’assessore Vincenzo Riommi riferiva: “preso atto della disponibilità espressa da Nomura, la Regione ha l’opportunità di riacquistare le Quote di Nomura ad un prezzo unitario inferiore al prezzo di Acquisto ovvero pari ad € 142.420,89 - con un differenziale positivo di € 18.582,65 rispetto al prezzo già incassato dalla Regione nel collocamento di Agosto 2008 ... Nel rispetto della normativa applicabile, l’opzione può essere esercitata direttamente dalla Regione per un numero massimo di quote pari a 22 e per il resto a favore di un soggetto terzo che dalle verifiche effettuate preliminarmente potrebbe essere la GEPAFIN Spa ... Considerato che dalle percezioni e dai riscontri attuali di mercato è ragionevole supporre che il prezzo espresso collocherebbe il valore della singola quota a livelli che oscillano da non meno di 173.000 a 180.000 euro, la Regione potrebbe, con ponderata certezza, conseguire un’ulteriore incasso di circa 10 milioni di euro calcolato sulle quote eventualmente acquistate da Gepafin e su quelle che la Regione, nel rispetto della norma, potrebbe detenere. Tale incasso è al netto dei costi che la Regione dovrebbe, però, sostenere per l’acquisto di una parte delle quote di Nomura che, nel rispetto della norma, è possibile effettuare...”.

Pertanto si deliberava “di esercitare il diritto di opzione eventualmente anche interamente a favore di un terzo ai sensi dell’art. 1411 codice civile ... di avanzare la suesposta proposta contrattuale, per le motivazioni in premessa espresse, alla società Gepafin Spa” e ironicamente si ribadiva “che l’esercizio in nome proprio del diritto di opzione, per le quote offerte dalla banca Nomura ad euro 142.420,89 risulta essere, in ogni caso, nell’interesse della Regione”.

La realtà sarebbe stata molto diversa purtroppo, con il valore delle quote in costante calo, fino al quasi azzeramento attuale. Fermo restando che fare previsioni è molto difficile per chiunque, non ci risulta essere mai stato chiarito ancora in base a quali elementi l’ex assessore Vincenzo Riommi traeva tale “ponderata certezza” di un tale utile che mai si è materializzato, tramutandosi anzi in una enorme minusvalenza per la Regione, ovvero per tutti i cittadini umbri, togliendo a Banca Nomura una rilevante fonte di rischio.

La formale assegnazione delle quote a Gepafin e il mutuo per l'acquisto

Dato che non si trovavano investitori interessati alle quote e ai sensi della normativa sopra richiamata la Regione non avrebbe potuto intestarsi direttamente un certo numero di quote, si procedette con un ulteriore stratagemma.

Durante l'esercizio 2009 la Regione Umbria avrebbe invitato la sua società partecipata **Gepafin** a *“valutare l'opportunità di acquistare, tramite cessione gratuita di un proprio diritto di opzione, le quote del Fondo immobiliare chiuso riservato ad investitori qualificati denominato “Umbria – Comparto Monteluca” e “a dicembre 2009 la Gepafin ha acquistato 63 quote del fondo immobiliare ad un prezzo complessivo di euro 8.972.516, pari ad euro 142.420,89 per ciascuna quota. Il valore unitario delle quote emergente dal rendiconto del gestore BNP Paribas REIM SGR S.p.a. alla data del 31 dicembre 2017 ammonta ad euro 5.868.435 ciascuna (era di euro 6.325,971 al 31 dicembre 2016) e quindi complessivamente euro 369.711,405 (era di euro 398.536,173 al 31 dicembre 2016)”*⁹.

Per procedere a tale *“acquisto”* Gepafin dovette attivare una provvista finanziaria per complessivi 9 milioni di euro circa finanziati da tre banche¹⁰.

Nella Nota integrativa ai propri bilanci, Gepafin specificava tuttavia che avrebbe stipulato un accordo di cessione con la Regione Umbria che prevedeva che la Regione avrebbe coperto alla società le eventuali minusvalenze derivanti dall'investimento eccedenti il 4% del prezzo di acquisto e dagli oneri finanziari sostenuti dalla società per il reperimento della provvista finanziaria necessaria all'acquisto delle quote stesse, mentre l'eventuale differenza positiva tra i proventi generati dall'investimento effettuato ed un valore soglia definito pari all'8% del capitale investito maggiorato di costi e spese sarebbe dovuto essere retrocesso da Gepafin alla Regione Umbria (ipotesi che non si è mai realizzata).

In sintesi la Regione si sarebbe impegnata a *“neutralizzare”* il rischio finanziario dell'operazione verso Gepafin, facendosi carico del rischio di svalutazione delle quote. Tale rischio finanziario, pertanto, restava quasi interamente a carico della Regione Umbria, che da quel punto di vista era come se mantenesse il rischio legato alla proprietà di tali quote.

Inoltre la Regione deve rimborsare a Gepafin anche gli interessi sui prestiti accesi per comprare tali quote, che al 31 dicembre 2017 erano pari a **3.223.743 euro**¹¹.

⁹ Nota integrativa al Bilancio 2017 di Gepafin Spa , pagg. 25-26

¹⁰ Nota integrativa al Bilancio 2017 di Gepafin Spa , pag. 26

¹¹ nella Nota integrativa al Bilancio 2017 di Gepafin Spa , pag. 87 si scrive *“Crediti verso la Regione Umbria, per euro 3.223.743, relativi agli interessi passivi sostenuti per finanziare l'acquisto del Fondo Immobiliare Chiuso denominato “Umbria Comparto Monteluca”, che vengono addebitati alla Regione Umbria in applicazione di quanto previsto dalle clausole di regolamentazione delle potenziali minusvalenze e plusvalenze previste nell'accordo di cessione stipulato con la Regione Umbria stessa”*

Il calo inesorabile di valore delle quote

Da quel momento la titolarità delle quote A del Fondo immobiliare “*Umbria Comparto Monteluca*” sarebbe stata così ripartita¹²:

	PERCENTUALE	N° QUOTE (Classe A)
Regione Umbria	22,49%	47
Università degli Studi di Perugia	17,22%	36
Gepafin Spa [<i>Regione Umbria</i>]	30,14%	63
Fondo Dinamico BNP Paribas	30,14%	63
	100%	209

In termini di rischio finanziario assunto, la Regione Umbria avrebbe indirettamente in carico oltre il 52,6% del Fondo immobiliare tra quote direttamente detenute e quelle “parcheeggiate” nella partecipata Gepafin Spa a cui deve rimborsare eventuali minusvalenze.

Nonostante le ottimistiche previsioni dell'ex assessore Vincenzo Riommi e la sua “*ponderata certezza*”, l'andamento del valore delle quote è stato purtroppo disastroso nel corso degli anni, con un progressivo e inesorabile calo.

I dati di tale crollo sono stati tenuti nascosti per anni, mentre si presentava il progetto come un successo. Per noi reperire le informazioni sull'andamento del valore delle quote nel corso degli anni sarebbe stato impossibile se non fosse stato per le relazioni annuali del “*Fondo immobiliare Dinamico*” gestito da BNP Paribas, titolare del 30,14% delle quote. La gestione di tale Fondo pubblicava periodiche comunicazioni in merito al valore di ciò che esso deteneva, tra cui appunto le quote del “*Fondo Umbria Comparto Monteluca*”. Abbiamo pertanto potuto constatare il progressivo calo, rappresentato nel grafico seguente.

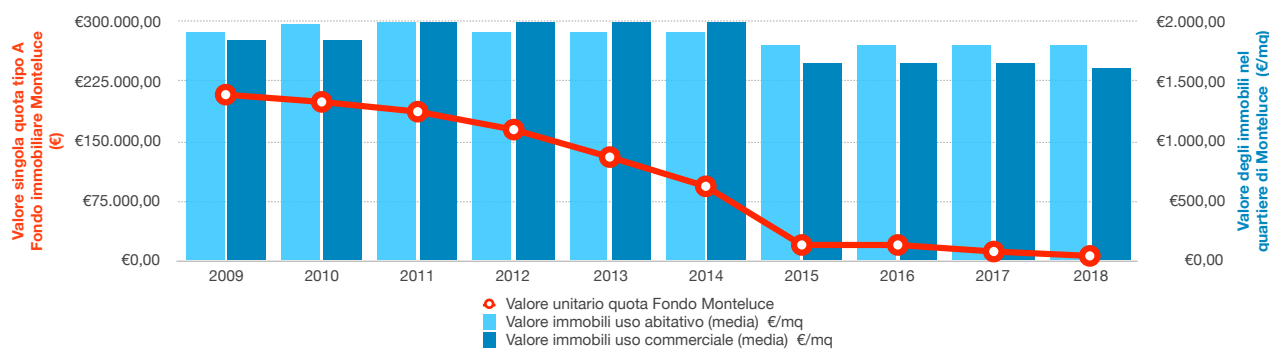
L'assessore regionale Antonio Bartolini, rispondendo il 10 gennaio 2017 ad una nostra interrogazione *question time* in Assemblea legislativa in merito a tale calo, ammetteva “*problematicità indubbie*”, ma imputava il calo del valore delle quote esclusivamente al fatto che “*è un'operazione nata nel 2006 e come abbiamo ricordato purtroppo è stata investita dalla crisi del mercato immobiliare che non è un problema solo umbro, ma è un problema mondiale ... la svalutazione delle quote è coerente con la dinamica del mercato; lei tenga presente, avevo fatto l'esempio di immobili vicini a casa mia che al tempo sono costati 3 mila euro, oggi valgono 600 al metro quadro, quindi una diminuzione dell'80 per cento*”. Una spiegazione che a nostro avviso spiega solo una piccola parte del crollo di valore. Per questo abbiamo confrontato l'andamento del

¹² come anche indicato nella Deliberazione della Giunta della Regione Umbria 728 del 26 giugno 2017

valore degli immobili nel quartiere Monteluca di Perugia¹³, rispetto al valore delle quote del Fondo¹⁴ evidenziando come il calo dei due valori non fosse assolutamente proporzionale.

	VALORE SINGOLA QUOTA DEL FONDO	VALORE ABITAZIONI €/MQ	VALORE NEGOZI €/MQ
2009	€ 208.520,00	€ 1.900,00	€ 1.850,00
2010	€ 199.392,00	€ 1.975,00	€ 1.850,00
2011	€ 187.124,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
2012	€ 164.574,00	€ 1.900,00	€ 2.000,00
2013	€ 130.079,00	€ 1.900,00	€ 2.000,00
2014	€ 93.314,00	€ 1.900,00	€ 2.000,00
2015	€ 19.600,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00
2016	€ 19.600,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00
2017	€ 11.345,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00
2018	€ 5.868,00	€ 1.800,00	€ 1.600,00

Il fatto che il crollo di valore delle quote del Fondo non poteva essere imputabile soltanto al valore degli immobili si evince in modo ancora più evidente dal grafico da noi realizzato con tali dati:



¹³ rilevati dal “Listino dei prezzi degli immobili” pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia (abbiamo solitamente fatto riferimento alle quotazioni del IV trimestre dell’anno)

¹⁴ pubblicato annualmente nella “Relazione di gestione del Fondo immobiliare Dinamico” di BNP Paribas che detiene a propria volta le quote del Fondo immobiliare “Comparto Monteluce” e nei bilanci di esercizio Gepafin Spa

Le costose parcelle allo studio legale romano

Come spiegato in precedenza, la destinazione della gran parte dei costi sostenuti dalla Regione per l'operazione "Monteluca" non sono a noi note, essendo transitate attraverso il Fondo gestito da BNP Paribas, formalmente privato e autonomo dall'amministrazione pubblica.

Alcune ingenti spese però state liquidate direttamente dalla Regione, tra queste le laute parcelle per "incarichi di assistenza legale" allo **Studio legale Bonelli Erede Pappalardo** di Roma.

Si iniziò con **determinazione dirigenziale n° 7058 del 6 agosto 2008**, avente ad oggetto "Conferimento incarico di assistenza legale allo Studio Bonelli Erede Pappalardo per la definizione dell'accordo di collocamento a fermo delle quote del Fondo Umbria-Comparto Monteluca", firmata dal dirigente Dott. Giampiero Antonelli, con cui la Regione Umbria conferiva l'incarico in oggetto, impiegando la somma di € **31.840,00** complessivi (poi liquidata con determinazione dirigenziale n° 8239 del 19 settembre 2008).

Con **determinazione dirigenziale n° 887 del 5 febbraio 2009**, avente ad oggetto "Conferimento incarico di assistenza legale allo Studio Bonelli Erede Pappalardo per la gestione dell'accordo per il collocamento a fermo del 60% delle quote del Fondo Umbria-Comparto Monteluca sottoscritto in data 19/8/2008, nonché per il monitoraggio, anche legale, delle operazioni finanziarie concluse dalla Regione", firmata dal dirigente Dott. Giampiero Antonelli, la Regione Umbria conferiva allo studio medesimo incarico, impiegando la somma di € **60.588,00** complessivi.

Con **determinazione dirigenziale n° 966 del 9 febbraio 2009**, avente ad oggetto "Rettifica ed integrazione determina n. 887 del 5 febbraio 2009. Conferimento incarico di assistenza legale allo Studio Bonelli Erede Pappalardo per attività relative al Fondo Umbria-Comparto Monteluca, nonché per il monitoraggio, anche legale, delle operazioni finanziarie concluse dalla Regione", firmata dal dirigente Dott. Giampiero Antonelli, veniva esteso l'incarico conferito con la determina dirigenziale 887/2009 allo studio Pappalardo "anche all'analisi del contratto di indennizzo sottoscritto tra la Regione e BNL Fondi Immobiliari SGR in relazione al Fondo Umbria Comparto Monteluca (con specifico riferimento all'impegno di indennizzo assunto dalla Regione per costi di bonifica e ritrovamenti), ed in particolare al rilascio di un parere legale alla Regione, nonché all'assistenza in relazione a eventuali provvedimenti da assumersi da parte della Regione", stabilendo un compenso aggiuntivo e impiegando una ulteriore somma di € **20.196,00**.

Con **determinazione dirigenziale n° 11697 del 18 dicembre 2009**, avente ad oggetto "Rettifica ed integrazione determine n. 887 del 5 febbraio 2009 e n. 966 del 9 febbraio 2009. Estensione dell'incarico di assistenza legale allo Studio Bonelli Erede Pappalardo per attività relative al Fondo Umbria-Comparto Monteluca, nonché per il monitoraggio, anche legale, delle operazioni finanziarie concluse dalla Regione", firmata dal dirigente Giampiero Antonelli, veniva esteso l'incarico conferito con le determinazioni dirigenziali 887/2009 e 966/2009 allo studio Pappalardo stabilendo un compenso aggiuntivo e impiegando una ulteriore somma di € **49.939,20**.

Con **determinazione dirigenziale n° 11792 del 22 dicembre 2009**, avente ad oggetto "Rettifica ed integrazione della determina n. 11697 del 18 dicembre 2009. Estensione dell'incarico di assistenza legale allo Studio Bonelli Erede Pappalardo per attività relative al Fondo Umbria-Comparto

Monteluce, nonché per il monitoraggio, anche legale, delle operazioni finanziarie concluse dalla Regione”, firmata dal dirigente Giampiero Antonelli, veniva deliberato di “sostituire lo schema di contratto allegato alla determina n. 11697 del 18/12/2009 con quello allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale” allo studio Pappalardo.

Da notare che in nessuna delle determinazioni dirigenziali sopra menzionate si farebbe riferimento a specifiche procedure di selezione pubblica dello studio legale. Nella **determina dirigenziale 887 del 2009**, richiamata dalle successive, si scrive soltanto *“Considerato che l’Ente regionale non dispone, all’interno della propria compagine, delle peculiari professionalità necessarie per potere effettuare le attività di cui sopra, con conseguente necessità di ricorrere a consulenze esterne; ... Verificato che, anche a seguito di un’indagine di mercato, è risultato che lo studio legale Bonelli Erede Pappalardo dispone delle necessarie risorse organizzative e strumentali (quali la suddivisione in Dipartimenti specialistici rispettivamente preposti al settore bancario e finanziario, alla finanza e contabilità pubblica e al diritto amministrativo) nonché l’esperienza indispensabile per l’attività di consulenza illustrata (esperienza attestata dal curriculum pervenuto all’Amministrazione) e una elevata specializzazione universitaria dei professionisti che vi operano; ... Considerata l’eccezionalità della questione, la sua urgenza - connessa anche al tempo necessario per la definizione dei termini contrattuali di cui sopra - nonché l’imprevedibilità della rinuncia all’incarico da parte dello Studio Chiomenti; ... Valutato comparativamente, su un piano economico-finanziario, il corrispettivo richiesto dallo Studio legale Bonelli Erede Pappalardo per la definizione dei termini e delle condizioni dell’accordo di cui sopra e l’utile da conseguire tramite l’operazione di cui sopra”.*

Non ci risulta che nell’arco di circa due anni siano mai state effettuate procedure per valutare e confrontare altri studi legali, magari più competenti o meno costosi. Visti gli esiti della vicenda per la Regione Umbria viene proprio da chiedersi se tali considerevoli parcelle siano state ben spese.

Le prime inaugurazioni. Una “operazione positiva ed intelligente”

Passano gli anni e nel 2010 alla Giunta *Maria Rita Lorenzetti* subentrò la Giunta guidata da *Catiuscia Marini*, sempre di centro-sinistra e sostanzialmente la continuazione della precedente, con alcuni assessori in comune. Tra questi Vincenzo Riommi, confermato assessore all’economia e promozione dello sviluppo economico.

Il 1 giugno 2012 si tenne la cerimonia di posa della prima pietra di quello che sarebbe dovuto diventare “*un Corso Vannucci moderno*”, facendo riferimento alla principale via del centro di Perugia¹⁵.

A marzo 2015, dopo circa 10 anni dalla nascita del progetto, venne inaugurata una parte del complesso della “*Nuova Monteluca*” a Perugia, casualmente poco prima delle imminenti elezioni regionali, che avrebbero confermato *Catiuscia Marini* alla guida della Regione Umbria. L’evento era presentato come una inaugurazione della “*Nuova Monteluca*” (con tanto di grandi striscioni con il simbolo del complesso), ma in realtà però veniva “inaugurato” un cantiere in gran parte ancora incompiuto.

Le dichiarazioni entusiastiche dei presenti ovviamente erano totalmente diverse rispetto alla inquietante realtà dei numeri, che testimoniava la continua perdita di valore delle quote.

Il *fund manager di BNP Paribas REIM SGR p.A.*, Ing. Luca Panizzi, in una intervista specificò che “oggi presentiamo la prima fase della parte centrale del progetto, che si compone dei due primi edifici ... e questa grande piazza ... di fatto è un primo nucleo della parte centrale ... che stiamo incominciando a consegnare ... l’investimento fino ad oggi, è veramente consistente, in quest’area sono stati spesi circa 50 milioni di euro. Questo investimento è ancor più significativo se pensiamo che è stato realizzato in un periodo decisamente non positivo per l’economia italiana . L’investimento proseguirà con la fase 2 con altri circa 20 milioni e con la fase 3 con un investimento ancora più ampio che possiamo stimare intorno ai 50 milioni per la realizzazione delle residenze. Non tutti questi costi saranno sostenuti dal Fondo ... nella fase 3 saranno coinvolti operatori privati che realizzeranno direttamente le residenze. Quello che è importante dire è che di tutto questo ammontare così consistente, non sono presenti risorse pubbliche. Pertanto il pubblico ha partecipato in questa operazione soltanto mediante l’apporto dell’area iniziale, quindi dell’ex Ospedale. Le risorse che hanno consentito di realizzare questi edifici sono interamente risorse private che rimandano a banche, a operatori, a investitori propriamente detti che hanno creduto nel progetto e di fatto lo hanno fatto continuato a crederci in un periodo in cui molti investimenti si sono fermati ... questa operazione è finanziata da un pool di quattro banche, due sono banche italiane e due importanti banche europee, le quali in questo momento di crisi hanno comunque

¹⁵ Perugia Today 1 giugno 2012

continuato a credere in questo progetto e in questa iniziativa ... gli investitori sono tutti quanti italiani, istituzionali”¹⁶.

Affermazioni di “libero mercato” che sono state immediatamente smentite dalla *Presidente della Giunta, Catuscia Marini*, che invece affermava *“questa va ben oltre l’inaugurazione di una semplice piazza, è una operazione importante sul patrimonio della Regione dell’Umbria e dell’Università. Le amministrazioni hanno pensato una formula innovativa, che non era la semplice dismissione dell’ex patrimonio sanitario ... ma di metterla a valorizzazione attraverso una operazione importante di riqualificazione ... Viene dato un contributo diretto della Regione in termini anche di valorizzazione finanziaria di un’area ... poi la Regione è direttamente impegnata perché all’interno della Nuova Monteluca troveranno spazio due investimenti diretti della Regione Umbria. Uno attraverso il servizio sanitario attraverso il trasferimento di servizi sanitari territoriali da parte della ASL 1 di Perugia e dall’altro attraverso una locazione in affitto di uno degli immobili che ospiterà gli studenti universitari”¹⁷. In un’altra intervista la governatrice dichiarava: “Pensiamo di aver fatto un’operazione pubblica positiva ed intelligente”¹⁸.*

L’unica timida cautela veniva dal *sindaco di Perugia, Andrea Romizi*, che ricordava agli entusiasti giornalisti che *“io credo che sia un buon intervento di riqualificazione urbana, adesso però dobbiamo pensare anche ai contenuti, non solo al contenitore. È bene riportarci delle funzioni, stimolare attività commerciali e professionisti ad insediarsi, già sta accadendo, ma ancora la strada è lunga, oggi è un po’ un punto di partenza”¹⁹.*

All’inaugurazione erano presenti anche l’assessore regionale Vincenzo Riommi e i direttori regionali Giampiero Antonelli e Walter Orlandi.

Il quartiere di Monteluca è situato in una zona paesaggisticamente bella di Perugia, ma logisticamente scomoda. Non vi sono molti parcheggi, le strade sono strette, trafficate e scomode, la zona è lontana dalla superstrada e poco servita da mezzi pubblici. Era previsto che vi arrivasse il Minimetro²⁰, ma poi il numero di stazioni fu ridotto, probabilmente per mancanza di fondi, visto anche che l’opera realizzata con sole 7 stazioni è venuta a costare 103 milioni di euro (rispetto ad un costo iniziale stimato di 71 milioni di euro) e circa 8 milioni di euro annui di costi di manutenzione²¹, rispetto ricavi da biglietteria poco superiori ai 2 milioni di euro annui²².

¹⁶ video intervista a UmbriaJournal del 19 marzo 2015

¹⁷ video intervista a UmbriaJournal del 19 marzo 2015

¹⁸ video intervista a UmbriaOn del 19 marzo 2015

¹⁹ video intervista a UmbriaJournal del 19 marzo 2015

²⁰ come ricordato anche dall’assessore ai trasporti del Comune di Perugia, Cristiana Casaioli, in una intervista a Cristiana Mastronicola in “La sfida del Minimetro”, Quattrocolonne, 12 maggio 2017

²¹ Cristiana Mastronicola in “La sfida del Minimetro”, Quattrocolonne, 12 maggio 2017

²² Bilancio di esercizio 2017 Minimetro Spa, pag. 27

Vi è poi la questione della qualità costruttiva degli edifici che, come abbiamo avuto modo di constatare durante una nostra visita nell'estate 2016, già avevano infiltrazioni di acqua e numerose criticità²³.

Forse a causa anche di queste problematiche reali il Fondo sarebbe riuscito a vendere solo una piccola porzione degli immobili nonostante vuota della propaganda della politica e della stampa.

Fatta salva la presenza di poche attività commerciali coraggiose (tra cui un bar, una palestra e un supermercato), il complesso della "Nuova Monteluca" era ancora in gran parte un cantiere, in cui i lavori si erano fermati²⁴.

²³ Lucina Paternesi "Perugia. Monteluca Perde acqua e soldi" UmbriaOn 27 giugno 2016

²⁴ nella Delibera della Giunta della Regione Umbria 905 del 1 agosto 2016 si scriveva chiaramente dell' "assenza delle risorse economiche necessarie al completamento del progetto" come meglio specificato nel successivo paragrafo

L'imminente default e il salvataggio condizionato delle banche

I documenti ufficiali raccontano una realtà molto differente da quella che veniva presentata, anche in merito alle “*banche che continuato a credere in questo progetto e in questa iniziativa*”.

Appena un anno dopo, con **Deliberazione della Giunta Regione n. 642 del 07/06/2016**, la Giunta prendeva atto di una relazione scritta dall'assessore Antonio Bartolini nella quale si scriveva che “*a seguito della cessione del complesso di Foligno, intervenuta nel 2008, la gestione del Comparto si è focalizzata sullo sviluppo del progetto di Perugia. L'area dell'ex Policlinico “Monteluca” consente la realizzazione di un ampio complesso di destinazioni comprendente residenziale, terziario, commerciale, ricettivo e servizi per complessivi 65.000 mq, interamente di proprietà del Comparto, ad eccezione delle porzioni già cedute (6.950 mq) ... I costi di sviluppo sono finanziati da un pool di banche comprendente **Areal Bank** (Banca Agente), **Banca Nazionale del Lavoro**, **Intesa San Paolo** (già Banca Intesa Infrastrutture e Sviluppo) e **Casse di Risparmio dell'Umbria** (già Cassa di Risparmio di Spoleto). Il contratto di finanziamento è stato sottoscritto in data 19 luglio 2007. In data 17 Luglio 2014 è stato sottoscritto un accordo integrativo finalizzato all'estensione delle linee di credito al 31 dicembre 2016 (18 gennaio 2016 limitatamente alla linea Fideiussioni per Oneri di Urbanizzazione). Alla data del 31 dicembre 2015, l'importo complessivo accordato delle linee di finanziamento è di euro **61 milioni**, ripartiti come segue: una linea di credito principale, pari a Euro 45 milioni, una linea per fideiussioni per caparre di Euro 10 milioni, e una linea per fideiussioni per urbanizzazioni di Euro 6 milioni circa. Nel corso del secondo semestre dell'esercizio gli istituti finanziatori hanno comunque accordato la sospensione di tutti gli impegni finanziari e di rimborso fino al 31 dicembre 2015 e hanno concesso erogazioni in deroga per complessivi euro 4,6 milioni, a fronte dell'impegno da parte del Fondo ad adeguare le garanzie a favore del finanziamento tramite la cessione di tutti i contratti di locazione (esistenti e futuri), deliberato a ottobre dalla SGR e ancora da formalizzare tra le parti alla data del 29 febbraio. Le parti hanno continuato a discutere le modifiche al contratto di finanziamento nell'ambito di una negoziazione più ampia, intesa ad estendere al 31 dicembre 2018 la durata e ad ampliare a disponibilità della linea principale per adeguarne la capienza dell'importo utilizzabile residuo (attualmente pari ad Euro 4,7 milioni) agli oneri di sviluppo recepiti dall'aggiornamento del Business Plan. ... Al fine di monitorare e valutare il complesso delle situazioni in essere si sono tenuti incontri tecnici da cui è emersa la tensione finanziaria del Fondo irrigidita dal peso dell'indebitamento, evidenziando da parte delle banche la necessità di assicurare la finanziabilità del fondo attraverso una serie di operazioni che consentano di ridurre il peso dell'indebitamento ... In data 31 maggio 2016 anche in esito ai lavori del tavolo tecnico la SGR ha comunicato di aver predisposto un business plan alternativo. Il business plan ha formato oggetto di valutazioni tecniche preliminari in ordine alla praticabilità di ipotesi finalizzate ad individuare potenziali acquirenti nel contesto del quadro normativo e procedurale vigente. Con la medesima nota la SGR ha altresì richiesto alla regione, al fine di sottoporre all'Advisory Committee del fondo il nuovo business plan, considerazioni sulla praticabilità dello stesso ai fini dell'approvazione e trasmissione agli enti finanziatori, ricordando che l'approvazione dello stesso previa verifica delle*”

assunzioni con riferimento agli immobili di interesse pubblico è presupposto essenziale per la stabilizzazione finanziaria del Fondo”.

Nella **Deliberazione della Giunta Regionale n. 905 del 01/08/2016** l'assessore Antonio Bartolini riferiva alla Giunta che “il giorno 20 giugno 2016 si è riunito l'Advisory Committee del Fondo per rendere informativa in merito all'andamento del comparto ed esaminare la proposta di nuovo business plan del comparto. Rispetto all'informativa il rappresentante del Fondo ha ricordato che il progetto prevede un'ampia presenza di funzioni di interesse pubblico e che tale presenza è stata considerata, sin dal 2008 un importante elemento di mitigazione del “rischio di mercato” oltre ad un fattore in grado di generare attrattività per le altre funzioni. Per effetto della diminuzione dei valori immobiliari – confermata anche dai valori di vendita o locazione degli immobili di interesse pubblico – il rapporto di indebitamento è fortemente aumentato, superando i limiti contrattuali e quelli regolamentari. In sede di advisory comitee il rappresentante del Fondo ha precisato che: “A causa del protrarsi oltre i termini previsti dei rapporti di indebitamento si è reso necessario richiedere la ristrutturazione del debito e quindi si è reso necessario richiedere alcune modifiche al contratto di finanziamento che hanno richiesto lunghe negoziazioni con gli Enti Finanziatori e conseguentemente accentuato la situazione di tensione finanziaria già presente. L'assenza delle risorse economiche necessarie al completamento del progetto ha per altro inciso negativamente sulla valorizzazione degli immobili già realizzati.” Al fine di ricercare soluzioni a tale problematica durante il corso del 2015, la Società di Gestione ha pertanto esplorato alcune ipotesi di dismissione al fine di generare liquidità da destinare alla riduzione del debito e al completamento degli investimenti residui. In tale ottica, la Società di Gestione ha esplorato altresì l'ipotesi di una ristrutturazione del Comparto finalizzata a consentire l'ingresso di un nuovo investitore. Sono stati pertanto presi contatti con investitori che tuttavia nel marzo scorso hanno declinato comunicato di non essere interessati all'operazione. In data 9 febbraio 2016 gli Enti Finanziatori hanno comunicato di non essere in condizione di sottoporre ai rispettivi organi deliberanti le modifiche al contratto di finanziamento in assenza del contributo dei sottoscrittori per far fronte alle eccedenze di spesa emerse. È stato conseguentemente promosso un “tavolo tecnico” con la partecipazione di sottoscrittori ed Enti Finanziatori a fronte del quale è stato redatto un nuovo business plan. Nelle more dell'approvazione del nuovo Business Plan e delle conseguenti modifiche al contratto di finanziamento, la situazione finanziaria del Comparto soprattutto per effetto della difficile congiuntura di mercato è ulteriormente peggiorata rendendosi pertanto necessario chiudere un accordo con gli Enti Finanziatori nei tempi più brevi, essendo necessario acquisire elementi utili a confermare la sostenibilità finanziaria dell'operazione, non potendosi altrimenti escludere l'ipotesi di default del Comparto per mancanza dei presupposti di continuità. Sempre in sede di comitato e' stato altresì ricordato che In mancanza di un accordo con gli Enti Finanziatori in merito alla ristrutturazione del debito per il completamento del progetto, la patrimonializzazione del Comparto sarebbe posta a serio rischio, con conseguente necessità di valutare azioni per la liquidazione del Comparto non necessariamente in linea con gli interessi di investitori ed Enti Finanziatori. Con riferimento al nuovo business plan la revisione che è stata proposta al Comitato conferma la strategia di adattare il piano di dismissione degli immobili alle mutate condizioni di mercato con

l'introduzione di una segmentazione del portafoglio in funzione delle modalità di dismissione, evidenziando i seguenti "cluster": 1. immobili di interesse pubblico; 2. immobili commerciali; 3. immobili a destinazione turistico-ricettiva; 4. immobili residenziali (lotti di terreno); La commercializzazione dei singoli cluster dovrebbe avvenire nel modo seguente: per quanto riguarda gli immobili di interesse pubblico (cluster 1), è stato ribadito come apparisse indispensabile il supporto della Regione nell'individuazione di enti pubblici interessati all'acquisto, con cui il Fondo, ad esito delle necessarie procedure, possa sottoscrivere impegni vincolanti. La valorizzazione degli immobili in questione ai valori del nuovo Business Plan richiede infatti il coinvolgimento di investitori istituzionali di lungo periodo, difficilmente riscontrabili tra gli investitori privati. - Per quanto riguarda gli immobili commerciali (cluster 2) e gli immobili a destinazione turistico-ricettiva (cluster 3) la commercializzazione deve essere mirata a conseguire in tempi certi la relativa messa a reddito e dismissione. Fermo restando tuttavia la necessità di basare la suddetta commercializzazione sui presupposti di completamento del progetto e di insediamento delle funzioni di pubblica utilità. - Per quanto riguarda gli immobili residenziali (cluster 4), tenuto conto dell'impossibilità di procedere con le dismissioni prima del completamento delle urbanizzazioni e delle ridotte capacità di assorbimento del mercato si è ipotizzato di procedere al trasferimento dei lotti interessati ad un Nuovo Fondo o Nuovo Comparto in grado di procedere alla valorizzazione degli stessi in un orizzonte di tempo congruo. Tale circostanza dovrebbe consentire la migliore valorizzazione dei lotti, in relazione ai quali è stato pertanto assunto per il nuovo business plan il valore di mercato stimato dall'esperto indipendente. È stato precisato che la dismissione degli immobili di cui ai cluster 1, 2 e 3 dovrebbe consentire il rimborso di una porzione significativa del debito, stimata pari ad oltre circa 36 milioni di euro mentre la dismissione del cluster 4 dovrebbe consentire il rimborso di un'ulteriore significativa porzione del debito pari a circa 19 milioni di euro, che verrebbe apportata al Nuovo Fondo con i relativi immobili. Il Nuovo Fondo o Nuovo Comparto sarebbe inizialmente partecipato al 100% dal Comparto Monteluce. Previa modifica del regolamento del Fondo con introduzione della facoltà di liquidazione dei comparti con attribuzione diretta degli asset ai quotisti, in sede di liquidazione del Comparto Monteluce, le quote del Nuovo Fondo o Nuovo Comparto potrebbero essere trasferite agli investitori del Comparto Monteluce. Tale meccanismo, da meglio definire in ambito di Assemblea dei Partecipanti (a cui sono demandate le deliberazioni in proposito), consentirebbe la liquidazione del Comparto Monteluce in termini sostanzialmente compatibili con la durata dello stesso, estesa al 31 dicembre 2018, e la gestione delle dismissioni dei lotti residenziali in un orizzonte temporale più lungo (da 5 a 7 anni). È stato altresì precisato che il trasferimento dei terreni al Nuovo Fondo o Nuovo Comparto risponde ad una logica di segregazione, dovendosi tuttavia individuare un adeguato meccanismo di "cross-collateralizzazione" tra i diversi asset nell'interesse degli Enti Finanziatori. In tale ottica, l'eventuale liquidità generata dal Comparto Monteluce in eccesso rispetto all'ammontare del finanziamento - al netto di eventuali accantonamenti da effettuare in sede di liquidazione - verrebbe apportata al Nuovo Fondo o Nuovo Comparto conseguentemente non prevedendosi alcun rimborso ai quotisti fino all'integrale rimborso del finanziamento. A garanzia del debito residuo del Comparto Monteluce verrebbe

invece concesso un pegno a favore degli Enti Finanziatori sulle quote del Nuovo Fondo o Nuovo Comparto, potendo così gli stessi beneficiare dell'eventuale distribuzione di capitale del Nuovo Fondo o Nuovo Comparto ai fini del rimborso del finanziamento del Comparto Monteluce. In sede di Comitato sia la Regione Umbria che l'Università hanno invitato a privilegiare la forma del Nuovo Comparto per rispettare l'impianto originale dell'operazione anche con riferimento al coinvolgimento del medesimo gestore che apparirebbe in tale circostanza coerente con l'impianto multicomparto del Fondo originario ...Il Business plan presuppone in sintesi la ristrutturazione del finanziamento come segue: proroga al 31 dicembre 2018 per quanto concerne la Linea di Credito Principale e la Linea di Credito Fideiussioni per Caparra e al 30 giugno 2017 per quanto concerne la Linea di Credito Fideiussioni per Urbanizzazioni; entro il 31 luglio 2016: erogazione dell'ammontare residuo della Linea di Credito Principale fino all'utilizzo dell'intero ammontare accordato, pari a 45 milioni di Euro, per far fronte ai costi di progetto; sospensione e ridefinizione dei "Rapporti LTV" e deroga alle previsioni di rimborso anticipato obbligatorio della Linea di Credito Principale fino alla scadenza del finanziamento; entro il 31 ottobre 2016, subordinatamente all'assunzione degli impegni, nella forma gradita agli Enti finanziatori, relativi all'acquisto degli altri immobili di pubblica utilità: incremento della Linea di Credito Principale fino ad un ammontare complessivamente pari a 57,5 milioni di Euro, da utilizzare per far fronte agli ulteriori costi di progetto necessari per il completamento degli investimenti previsti dal nuovo Business Plan; possibilità di posticipare, fino ad un massimo di 12 mesi, il pagamento degli interessi maturati e maturandi ad una determinata data; trasferimento dei lotti residenziali al Nuovo Fondo con conseguente accollo liberatorio di una parte del debito, previa apposizione di pegno a favore degli Enti Finanziatori sulle quote del Nuovo Fondo. Il Comitato prende atto che le richieste prevedono, nel breve periodo, il solo sblocco delle risorse finanziarie della linea esistente, da destinare al completamento delle urbanizzazioni (con conseguente svincolo della fideiussione bancaria) e alla riqualificazione del lotto F (con conseguente incasso del prezzo di vendita per effetto della dismissione ad ASL). L'efficacia degli accordi relativi alla ristrutturazione del debito per quanto concerne la nuova finanza, da destinare al completamento degli investimenti della parte centrale, ed il trasferimento dei lotti residenziali al Nuovo Fondo sarebbe subordinata all'assunzione degli impegni relativi agli immobili di pubblica utilità. In merito alle questioni sopra esposte in qualità di rappresentante della Regione ho precisato che la Regione, nell'ambito della propria attività, ha proceduto a verificare un interesse preliminare dei seguenti enti:

- **ATER**, per quanto concerne l'acquisizione delle **residenze per studenti** dei lotti B-D (già concesse in locazione all'Adisu);
- **Umbria Digitale**, per quanto concerne l'acquisizione di una parte di uffici del lotto E (a seguito della liberazione da parte del Comune di Perugia);
- **Azienda Ospedaliera** o altro ente operante in ambito sanitario, per quanto riguarda l'acquisizione delle superfici socio-sanitarie del lotto D;

Il tutto come nei termini indicati nella nota della Regione del 20/06/2016 (prot. 01303020) trasmessa alla SGR. È stato evidenziato che l'attuazione del Business Plan e la ristrutturazione del finanziamento richiedono pertanto che vengano attivate nel più breve tempo possibile – ed in ogni

caso entro il 31 ottobre 2016 – le procedure amministrative al fine di acquisire gli impegni vincolanti degli enti potenzialmente interessati.

Anche gli altri investitori – tra cui l'Università degli Studi di Perugia - hanno espresso rispetto a questo tema un consenso di massima alle suddette operazioni di dismissione, purché a valori compatibili con il nuovo Business Plan e in ogni caso congrui rispetto alle valutazioni di mercato”.

In sintesi, tra le note del “giuridichese”, si evidenziava che la situazione era molto grave: senza un ulteriore credito da parte delle banche finanziatrici il Fondo sarebbe andato in *default*. Le banche finanziatrici però, ponevano come condizione all'erogazione di tali indispensabili finanziamenti che la Regione acquisisse una consistente parte degli immobili, di fatto trasferendo tali risorse alle banche finanziatrici. Una vera e propria “lista della spesa”.

E così fu.

Lo stesso giorno, con **Deliberazione della Giunta Regionale n. 920 del 01/08/2016** (corretta con DGR 1003/2016 di errore materiale) la Giunta deliberò “*di fare proprio il documento istruttorio e la conseguente proposta della Presidente ... e di dare mandato all'ATER di verificare la possibilità di procedere all'acquisto dell'immobile destinato a residenza per studenti, localizzato nei lotti B-D del comparto Monteluca destinato alla locazione a favore di ADISU nel rispetto delle procedure di legge e previa verifica di congruità*”. Nel documento istruttorio leggiamo che già “*in data 24 settembre 2015 tra ADISU e Fondo è stato sottoscritto un contratto di locazione del realizzando immobile ad uso di **residenza per studenti**. Il contratto è vincolante per le parti sin dalla data di sottoscrizione, mentre le stesse hanno convenuto di posticipare la decorrenza della locazione a partire dalla data di consegna dell'immobile, ad avvenuta realizzazione dello stesso. La locazione avrà durata di 18 anni (9+9) a decorrere dalla data di consegna, rinnovabili per ulteriori 6 anni ... canone annuale di locazione, regolarmente congruito, è stato determinato in euro 503.200,00. Attualmente l'immobile è realizzato per il 70% ... Si richiama l'informativa dell'Assessore Bartolini che ha illustrato la situazione finanziaria del Fondo Monteluca in merito all'andamento del comparto illustrando le ipotesi di ristrutturazione del debito ipotizzate nel corso della stessa seduta dell'Advisory Committee del Fondo il giorno 20 giugno 2016. Tra queste è stata ipotizzata la possibile acquisizione da parte di soggetti pubblici di porzioni di immobili del comparto Monteluca tenuto anche conto dell'interesse pubblico connesso alla buona riuscita dell'operazione di riqualificazione di una vasta area della città di Perugia e delle funzioni da insediare*”.

Con con **Deliberazione della Giunta Regione n. 1347 del 21/11/2016**, la Giunta approvò lo studio di fattibilità del progetto “*Living Lab Factory*” (Monteluca Digital Hub) da realizzarsi nel polo di Monteluca. Si faceva specifico riferimento alla “*Delibera n. 576 del 23 maggio 2016 [con cui] la Giunta Regionale ha inteso promuovere la partecipazione al processo di valorizzazione, riconversione e sviluppo dell'area di Monteluca*” utilizzando fondi europei POR FESR 2014-2020.

La Regione ha quindi acquistato ciò che, di fatto, sarebbe dovuto essere in gran parte già suo, alleggerendo così le banche finanziatrici del rischio legato ai finanziamenti da esse concesse e i relativi interessi percepiti. Viene da chiedersi se non fosse convenuto alla Regione lasciare che il

Fondo andasse in *default* piuttosto che rilanciare come durante una mano di poker, con decine di milioni di soldi pubblici aggiunti alla già disastrosa partita, salvando di fatto le banche piuttosto che le casse pubbliche? Almeno fu fatto uno studio costi-benefici per valutare quale opzione fosse migliore? Sono state pagate le tante imprese del territorio che hanno realizzato i lavori?

Oppure la scelta più che “economica” fu solo “politica”? Una domanda che si sono posti anche alcuni professori del Consiglio di Amministrazione dell’Università degli Studi di Perugia nel verbale citato ampiamente nei prossimi paragrafi.

La modifica del regolamento del Fondo

Con **Deliberazione della Giunta Regione n. 141 del 20/02/2017**, la Giunta approvò le modifiche proposte al Regolamento del Fondo Umbria Comparto Monteluca di cui si era fatto riferimento nelle precedenti delibere. In particolare, nel documento istruttorio si ricordò la gravità della situazione finanziaria del fondo imputata soltanto alla *“crisi economica innescata dalla crisi finanziaria del 2008 si è tradotta anche in Umbria in una crisi del mercato immobiliare. Dal 2007 al 2015 si è avuto un crollo delle transazioni e del prezzo medio delle compravendite di immobili ... I valori di dismissione o di locazione inferiori a quelli attesi, previsti nel Business Plan, il ritardo nei tempi di commercializzazione e il protrarsi delle trattative con acquirenti e conduttori delle funzioni di pubblica utilità, hanno determinato difficoltà finanziarie ed economiche nonché l’allungamento dei tempi di completamento del progetto. Tali difficoltà si sono riflesse nella valutazione dei cespiti determinando una forte riduzione del valore contabile del Fondo ovvero del “NAV” [Net Asset Value] ... Alla data del 30 giugno 2016 il bilancio del Comparto comprendeva attività per un ammontare pari a Euro 46,7 milioni circa (di cui Euro 46,2 milioni circa relativi agli immobili) e passività per un ammontare pari a Euro 44,3 milioni circa (di cui Euro 40,2 milioni circa relativi al contratto di finanziamento), risultando un NAV pari a Euro 2,4 milioni circa. La Società ha incaricato l’Esperto Indipendente per l’aggiornamento della valutazione degli immobili al 31 dicembre 2016, funzionale alla determinazione del NAV alla stessa data, non potendosi ad oggi escludere – in considerazione degli ulteriori costi maturati nel corso dell’esercizio e di una prospettiva di dismissione in blocco – l’emergere di un NAV negativo”.*

Riguardo alle modifiche del Regolamento veniva ricostruito l’iter e le ragioni: *“Nel corso del 2016, la SGR ha richiesto agli Enti Finanziatori la modifica del contratto di finanziamento e il rinnovo dello stesso. Per effetto del protrarsi delle negoziazioni con gli Enti Finanziatori, non è intervenuta alcuna proroga della scadenza del contratto di finanziamento, prevista in data 31 dicembre 2016, con conseguente obbligo di restituzione dell’intero ammontare a valere sulla linea di credito principale, pari a euro 40 milioni circa ... Anche all’esito delle osservazioni formulate dagli Enti Finanziatori, la SGR ha promosso un “tavolo tecnico” con la partecipazione dei sottoscrittori e degli Enti finanziatori formulando un nuovo Business plan, sulle cui linee strategiche l’Advisory Committee ha espresso parere favorevole in data 20 giugno 2016. Il nuovo Business plan, elaborato nell’ottica di ridurre il rischio di commercializzazione, prevede il completamento e la dismissione degli immobili di interesse pubblico entro il 31/12/2018 (la scadenza attuale del fondo è il 31/12/2017) e il trasferimento dei lotti relativi agli immobili residenziali ad un nuovo sviluppatore in grado di procedere alla valorizzazione dei relativi asset in un periodo più lungo e pertanto maggiormente compatibile con le capacità di assorbimento del mercato di riferimento. Con particolare riguardo agli immobili di interesse pubblico, come sopra detto, alcuni impegni di acquisto si sono concretizzati; ciò costituisce un presupposto per il completamento del progetto e l’insediamento di funzioni pubbliche sul quale si basa la futura commercializzazione degli altri immobili di natura commerciale e a destinazione turistico - ricettiva. Il nuovo Business plan e la correlata rimodulazione dei tempi di realizzazione, unitamente alle richieste di modifica al*

*contratto di finanziamento, rendono però necessario apportare alcune revisioni al Regolamento di gestione del Fondo ... Oltre alle modifiche regolamentari di recepimento delle nuove disposizioni [Direttiva Comunitaria n. 2011/61/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio sui gestori dei fondi di investimento alternativi, “Alternative Investment Fund Managers” – Direttiva AIFM – recepita con il D.Lgs. 4 marzo 2014, n. 44 e successivi provvedimenti attuativi] sono proposti i seguenti interventi di modifica connessi con le operazioni di negoziazione dei finanziamenti: 1) durata: modifica del termine di scadenza del Comparto Monteluca, dal 31 dicembre 2017 al 31 dicembre 2019, con facoltà, alla scadenza della durata del Comparto, di attivare un periodo di grazia di ulteriori tre anni come già previsto dal Regolamento di Gestione vigente; 2) limite di indebitamento: sostituzione dell’attuale limite di indebitamento, pari al 60% delle attività (limite già superato) con il limite definito ai sensi della Direttiva AIFMD come sopra illustrato; 3) introduzione di una **nuova classe di quote (C)** che (i) sia privilegiata nel rimborso rispetto alle altre classi di quote e (ii) possa ricevere al momento del rimborso e prioritariamente al rimborso di ogni altra classe di quote, una remunerazione adeguata al profilo di rischio. Riguardo alle prerogative delle nuove quote proposte, più precisamente si prevede in modifica al paragrafo XIII della parte D) del Regolamento di gestione che “il ricavato della liquidazione del Comparto, al netto del risultato di gestione, viene ripartito pro-quota fra i titolari di Quote di classe A e di quote di classe C nel seguente modo: (i) in primo luogo ai partecipanti titolari di Quote di Classe C, sino a concorrenza degli importi da essi sottoscritti e versati e di un ammontare idoneo a riconoscere ai medesimi un tasso interno di rendimento sugli importi versati pari al 14 (quattordici)%; (ii) in secondo luogo ai Partecipanti titolari di quote di classe A, sino a concorrenza degli importi da essi sottoscritti e versati” ... In data 16 gennaio 2017, alle ore 17,00, si è riunito l’Advisory Committee del Fondo. L’Advisory Committee ha espresso parere favorevole su tutti gli argomenti sopra indicati, posti all’ordine del giorno”.*

Al termine del documento istruttorio la scelta operata veniva presentata come la migliore percorribile, senza però motivare in modo approfondito o fornire alcuna analisi comparativa a supporto: “l’Advisory Committee ha già espresso parere favorevole in data 20/06/2016, che prevede il completamento entro il 2018 della parte centrale del progetto relativa agli immobili di pubblica utilità, per i quali, nel frattempo, l’interesse manifestato dall’ATER, dall’ASL e da Umbria Digitale si è trasformato in proposte di acquisto. Un differimento della scadenza del Fondo consente di completare gli investimenti e la possibilità di dismissione di tutti i lotti, prospettiva rafforzata anche dal concretizzarsi delle iniziative di insediamento pubblico, sopra descritte. Ciò potrebbe agevolare l’estensione delle linee di credito da parte degli Enti finanziatori, scadute al 31/12/2016. Anche l’introduzione della nuova classe di quote C è connessa all’attuazione del Business Plan approvato, in quanto finalizzata ad agevolare il reperimento di risorse finanziarie aggiuntive da parte di nuovi investitori ... l’emissione di nuove quote di classe C consentirebbe, invece, maggiori possibilità ed apparirebbe pertanto utile come soluzione alternativa in caso di difficoltà con gli Enti finanziatori. La prospettiva di più lungo termine, funzionale anche alla ristrutturazione dei rapporti finanziari, consente, dunque, di completare il progetto di riqualificazione e valorizzazione di un’area della città secondo lo scopo del Fondo. D’altra parte anche le ultime operazioni sopra descritte, per il

concreto insediamento di funzioni pubbliche, potranno utilmente proseguire, con gli effetti positivi stimati sull'intero progetto. L'alternativa, è costituita dal lasciar scadere il Fondo alla data del 31/12/2017. In tal caso, ai sensi delle disposizioni contenute nel Regolamento di gestione (par. 33), il Fondo dovrebbe essere posto in liquidazione, dovrebbe cessare ogni ulteriore attività di investimento, quindi si avvierebbe il piano di smobilizzo e di ripartizione dei proventi e del risultato netto di gestione, a comparto non integralmente attuato e in una situazione di mercato oggettivamente non favorevole".

La propaganda della politica contro il realismo dell'Università

Ad ottobre 2018, in occasione dell'inaugurazione della "Casa dello Studente" (pensionato acquistato da ATER e poi concesso in locazione ad ADISU). Il Corriere dell'Umbria scriveva che la presidente in tale occasione avrebbe affermato riguardo alla "Nuova Monteluca" che: *"La svolta è stata rapida ... Non ci sono città italiane che hanno dismesso ospedali e in dieci anni hanno saputo immaginare le nuove funzioni sociali e urbanistiche, progettare e riaprire gli spazi"*.

Insomma, secondo questa narrazione tutta l'operazione sarebbe stata addirittura un successo!

La visione dell'Università di Perugia, lontana dalle telecamere, è però molto diversa.

Nella **seduta del 31 gennaio 2017** il Consiglio di amministrazione dell'Università era chiamato ad approvare le modifiche regolamentari imposte dalle banche finanziatrici per concedere nuovi prestiti (descritte nel precedente paragrafo). Fu l'occasione per fare una sintesi realistica riguardo a tutta la vicenda del *"Fondo Umbria Comparto Monteluca"*. Dopo aver rilevato il quasi totale azzeramento della quota dell'Università (originariamente pari a 9 milioni di euro), nel **verbale** di assemblea si ricordava *"come il Fondo sia oramai fermo nelle sue attività in quanto le banche finanziatrici hanno smesso di erogare il credito ... in questi giorni è stato definito l'acquisto da parte del Consorzio ATER, dell'immobile destinato a residenza per studenti, che verrà successivamente ceduto in locazione all'ADISU ... le nuove quote di classe "C" [quote di nuova emissione privilegiate nel rimborso rispetto alle altre classi di quote ovvero che riceverebbero, al momento del rimborso e prioritariamente al rimborso di ogni altra classe di quote, una remunerazione adeguata al profilo di rischio²⁵] che hanno un trattamento privilegiato nella fase di liquidazione, quale soluzione estrema per acquisire ulteriore capitale al fine di scongiurare il default del Fondo nel caso in cui le banche finanziatrici del Fondo non rinnovassero i crediti concessi. Tali privilegi sono connessi al fatto che le quote in esame verrebbero emesse in una situazione in cui il valore netto del Fondo risulterebbe notevolmente inferiore rispetto ai valori di stima calcolati al momento dell'apporto da parte degli Enti conferenti"*.

Veniva sottolineato che l'emissione di nuove quote di *classe C* era richiesta dalle banche finanziatrici come condizione per proseguire il supporto finanziario e scongiurare il *default*: *"le modifiche consentirebbero al Comparto di concludere gli accordi con gli Enti finanziatori per la modifica e l'estensione dei contratti di finanziamento, tenuto conto che, in alternativa, occorrerebbe reperire comunque ulteriore capitale, tramite apporto da parte dei Partecipanti o di nuovi investitori per il completamento almeno della parte centrale del progetto. (...) Già nella relazione di gestione al 31.12.2015 e al 30.6.2016, la SGR aveva evidenziato l'esigenza sia di un'estensione della durata del Comparto a causa del protrarsi dei tempi di commercializzazione delle parti centrali del Progetto destinate a funzioni di pubblica utilità sia della necessità di modificare il limite di indebitamento previsto dal Comparto che rappresentava un vincolo contrattuale con gli Enti finanziatori ma di fatto era stato già superato ... Per quanto concerne l'introduzione di una nuova classe di quote, tale proposta, secondo la SGR consentirebbe agli Enti*

²⁵ definizione contenuta nella Delibera della Giunta della Regione Umbria 141 del 20 febbraio 2017

finanziatori di valutare positivamente gli accordi relativi al finanziamento in quanto rappresenterebbe la possibilità di ulteriori apporti di capitale nel progetto. Tale modifica incide sui diritti spettanti ai titolari delle quote di classe A ma anche di classe B. (...) L'emissione di nuove quote inciderebbe naturalmente sul valore della singola quota e inoltre i nuovi titolari delle quote C entrerebbero a far parte dell'Advisory Committee in quanto i titolari avrebbero diritto di partecipare alla governance del Fondo alla stessa stregua dei titolari delle quote A".

Il Prof. Nadotti ricordò allora che "l'Ateneo è rimasto nel Fondo non per propria scelta poiché aveva l'assoluto interesse da subito a monetizzare la quota. Non è riuscito in questo intento poiché non è stato trovato alcun acquirente nel primo anno di attività del Fondo e, successivamente, la crisi economica e quella in particolare del mercato immobiliare hanno complicato ancora di più qualsiasi tentativo di cessione di partecipazione".

L'unico consigliere ad esprimere perplessità fu il Prof. Mauro Bove che "nel sintetizzare che le principali modifiche regolamentari si sostanziano nell'allungamento del Fondo fino al 2019 più ulteriori tre anni, nell'innalzamento della quota di indebitamento dal 60% al 100% e nell'introduzione delle quote di classe "C", domanda quale sia la convenienza per l'Ateneo a rimanere nel Fondo. Non crede personalmente in promesse per il futuro, in questo contesto rischiosissimo ... è una vicenda nata male e che potrebbe evolversi anche in peggio. Ritiene opportuno quindi che il Consiglio richiami l'attenzione degli Enti partecipanti al Fondo su tale aspetto, esprimendo oggi un voto contrario".

Con il proseguire della discussione, emerge sempre di più la prevalenza della "politica" rispetto agli interessi economici dell'Università e i potenziali rischi futuri per l'Ateneo. Il Consigliere Bugatti "ribadisce l'esigenza di applicare alla vicenda un principio di realtà, ovvero la nostra quota vale zero, di conseguenza, se esiste una minima possibilità di migliorare occorre non rinunciare. Al contempo, anche dovessimo ritenere che tutto è perduto, si domanda perché esprimere un voto contrario a danno degli altri partner".

Il Presidente "ritiene opportuno non tirarsi indietro nel presupposto, confermato dal Prof. Nadotti, che l'Ateneo non subirà ulteriori danni economici".

Il Direttore Generale "pur nutrendo forti perplessità sull'argomento sotto il profilo economico, rimette ogni determinazione al Consiglio anche alla luce della natura politica della scelta evidenziata dai Consiglieri".

Alla fine soltanto il Prof. Bove espresse voto contrario e il Consiglio approvò le modifiche al Regolamento di gestione del Fondo Umbria Montelucente.

*Nella **seduta del 19 luglio 2017** il Consiglio di amministrazione dell'Università emersero altre criticità. Se infatti dal precedente **verbale** si affermava che le potenziali perdite per l'Università sarebbero potute derivare soltanto dall'eventuale svalutazione delle quote di cui era titolare (del valore iniziale di 9 milioni di euro e ormai quasi del tutto azzerate), questa magra rassicurazione fu smentita quando emerse che i costi di bonifica a carico dell'Università *pro quota* continuavano a lievitare: *"€ 773.908,10 per il periodo 2012 - 2015 e € 79.349,68 dal 2013 a fine 2015"* essendo i costi complessivi di bonifica pari a 4.494.239,87 euro. Da notare dal 2016 in poi tale importo è aumentato come verrà evidenziato in seguito.*

Anche durante tale discussione il “Consigliere Mauro Bove conferma le critiche già a suo tempo espresse in merito a tale iniziativa, risalente nel tempo e peraltro prorogata fino al 2019 contro il suo parere. E’ assolutamente contrario a questa deliberazione, a prescindere dal fatto se sia o meno dovuto il pagamento alla Regione Umbria per le opere di bonifica. Preannuncia voto contrario in quanto in questa vicenda “fallimentare” ci sono responsabilità in Ateneo e di natura politica, sulle quali vorrebbe che si facesse chiarezza”, supportato anche dal consigliere Cynthia Aristei.

Tuttavia, anche in questo caso, prevalse la “politica” e alla fine il Consiglio di Amministrazione deliberò di *“autorizzare la Ripartizione Gestione Risorse finanziarie a rimborsare alla Regione dell’Umbria la somma pari ad € 773.908,10, relativa al 17,22% dell’indennizzo già corrisposto dalla Regione alla BNP Paribas ed ammontante complessivamente ad € 4.494.239,87 di prendere atto sin d’ora della realizzazione ad oggi di ulteriori lavori di bonifica e/o connessi a ritrovamenti archeologici nell’area Monteluca nella misura di ulteriori € 79.349,68 (ancora da rendicontare alla Regione Umbria da parte della BNL Paribas)”* e *“di intraprendere, delegando alcuni componenti del Consiglio di Amministrazione, un approfondimento di tipo conoscitivo in merito all’andamento della gestione del Fondo Umbria - Comparto Monteluca ... e di intraprendere, nella sede di cui sopra, anche un confronto con la Regione dell’Umbria in merito al rimborso degli oneri conseguenti alla ritardata consegna delle aree di cui sopra”*.

La contaminazione dei terreni e le costose bonifiche

Come emerge anche dal verbale del Consiglio di Amministrazione dell'Università appena citato, i problemi del Fondo Monteluca non sono stati solo di natura finanziaria, ma riguardano anche la contaminazione dei terreni su cui sorgeva l'ex Ospedale Policlinico di Perugia, con numerose potenziali fonti di sostanze inquinanti altamente pericolose. Nell'area dell'ex Ospedale Policlinico di Perugia si sarebbe dovuta verificare la presenza di fattori di rischio quali **materiali contenenti amianto, idrocarburi** (essendovi stati serbatoi interrati), **materiali radioattivi** (per le attività di radioterapia e diagnostica per immagini svolte per decenni nell'ospedale), **PCB/PCT, fibre artificiali vetrose**.

Tali indagini e valutazioni preventive furono effettuate? Si conoscevano quali sarebbero stati gli interventi di bonifica necessari, i loro costi e i rischi per la salute dei cittadini dell'area della "Nuova Monteluca" prima di iniziare tale operazione di costruzione? La Regione e l'Università erano a conoscenza di quali sarebbero stati i rischi per gli utenti e degli immensi costi di bonifica?

Su questo aspetto ci è stato riferito che, in ogni caso, la Regione e l'Università avrebbero dovuto pagare tali lavori anche nell'ipotesi di semplice cessione dei terreni ad altro soggetto.

La domanda principale che ci poniamo è quindi se tutte le necessarie operazioni di bonifica siano state effettuate a tempo debito, visto che ancora oggi, a circa 12 anni di distanza, la Regione starebbe rimborsando al Fondo i costi per operazioni di bonifica effettuate su "Nuova Monteluca", un complesso che dal 2015 risultava in parte "inaugurato". Sono state poste in essere tutte le cautele necessarie a garantire l'incolumità e la salute pubblica?

Nella **Determinazione Dirigenziale della Regione Umbria 9519 del 19 dicembre 2011** si evidenziava che *"in data 19/8/2008 il Dirigente del Servizio Provveditorato, gare e contratti ... ha stipulato l'Accordo di indennizzo con la BNL Fondi Immobiliari SGR, che prevede l'impegno da parte della Regione Umbria ad indennizzare il Comparto Monteluca ... a rimborsare spese ed oneri per l'attività di bonifica"* e che *"con nota del 17/2/2009 ... la BNL Fondi Immobiliari SGR p.A. ha comunicato che ad esito delle indagini relative all'area di Monteluca, è stata riscontrata la presenza di agenti inquinanti e che pertanto necessita porre in essere attività di bonifica ... e che la spesa presunta per l'espletamento di tali attività, che dovrà essere successivamente rimborsata dalla Regione alla SGR, ammonta complessivamente a € 1.586.015,02 oltre IVA se dovuta ... con note del 25/6/2010 ... la BNP Paribas informava lo scrivente Servizio che, in riferimento all'accordo del 19/8/2008 è emersa la necessità di dover integrare le attività di bonifica del complesso immobiliare "Monteluca", con interventi riguardanti la rimozione e lo smaltimento di materiali in **amianto** presenti nei riempimenti e nei terreni di riporto ... con nota del 29/7/2010 prot. n. 123303, il Dirigente del Servizio Demanio, patrimonio, prevenzione, protezione e logistica, ha trasmesso al Servizio regionale Bilancio e finanza l'aggiornamento delle previsioni dei costi complessivi oggetto dell'accordo di indennizzo del 19/8/08, quantificati in € 3.059.243,84 ... con nota del 24/10/2011 ... la BNP Paribas REIM SGR p.A. ha trasmesso la descrizione aggiornata delle attività di bonifica svolte nell'area Monteluca ... ed ha comunicato la necessità di dover*

procedere con ulteriori interventi integrativi non preventivati, a finire, riguardanti nuovi riempimenti e terreni di riporto risultati contenere MCA”.

*Nella **Determinazione Dirigenziale 22 aprile 2015 n. 2494** si scriveva che “la Ditta BNP Paribas REIM SGR p. A., per conto di Fondo Umbria – Comparto Monteluca, con nota acquisita al protocollo regionale n. 148336 del 31/10/2013 ha trasmesso alla Regione Umbria – Servizio Recupero Ambientale, Bonifiche, Educazione Ambientale, la comunicazione di potenziale contaminazione, modello “A” delle Linee Guida di cui alla D.G.R. 1814/2010 relativa al sito denominato “Area Ex Policlinico Monteluca” nel Comune di Perugia ... la Ditta BNP Paribas REIM SGR p. A., con nota acquisita al protocollo regionale n. 148336 del 31/10/2013 ha trasmesso alla Regione Umbria il modello D delle Linee Guida di cui alla D.G.R. 1814/2010 con i risultati della caratterizzazione eseguita ... in ragione delle risultanze delle analisi già eseguite nella campagna di indagine di luglio 2014 e limitatamente all’area di cantiere individuata come “CSC 1” la ditta richiede di poter procedere con idoneo intervento di rimozione controllata dei volumi di terreno con superamento delle CSC per aree residenziali e per verde pubblico. Relativamente alle aree indicate come “CSC 2 e CSC 3” la ditta precisa che verrà predisposta l’Analisi di Rischio al fine di operare un’eventuale bonifica o messa in sicurezza permanente dei luoghi ... la Regione Umbria ... ha indetto ... apposita **Conferenza di Servizi** in data **02/04/2015**. La suddetta Conferenza di Servizi ha deliberato all’unanimità di approvare il Progetto di intervento presentato” e veniva approvato “il Progetto di intervento relativo al sito denominato “Ex Policlinico Monteluca” nel Comune di Perugia con le seguenti condizioni e prescrizioni: ... l’area ove saranno eseguiti i lavori di messa in sicurezza permanente dovrà essere opportunamente recintata e l’accesso dovrà essere interdetto a chiunque non ne sia autorizzato ; la garanzia finanziaria per l’esecuzione delle operazioni ... è stabilita nella misura del 50% del costo complessivo del progetto, ovvero in c.t. € 8.792,00 ... e dovrà essere trasmessa alla Regione Umbria e alla Provincia di Perugia prima dell’inizio dell’intervento ; i terreni contaminati dovranno essere smaltiti nel rispetto della normativa vigente in materia di rifiuti; nel caso di stoccaggio dei rifiuti, l’area dovrà essere adeguatamente impermeabilizzata in modo da evitare il contatto tra il materiale di scavo e il suolo e distante da ogni circolazione idraulico superficiale; - i terreni provenienti dalle attività di messa in sicurezza permanente, stoccati provvisoriamente, dovranno essere isolati anche superiormente da eventuali precipitazioni meteoriche al fine di evitare ogni possibile infiltrazione e ruscellamento delle acque superficiali ... L’analisi di rischio sito specifica per le Aree CSC 2, CSC 3 dovrà essere presentata entro 90 gg dalla data di ricezione della presente Determinazione Dirigenziale e dovrà tener conto dell’intero contesto; Le aree oggetto degli interventi dovranno essere delimitate e interdette ai soggetti non autorizzati; Al fine della predisposizione dell’Analisi di Rischio sanitaria sito specifica è fissato entro il mese di maggio l’incontro da tenersi con il Soggetto obbligato, la Provincia di Perugia, ARPA Umbria e ASL 1, al fine di concordare i criteri da adottare per la sua redazione”.*

In considerazione della preoccupante notizia per l’incolumità pubblica, con apposita istanza di accesso agli atti a luglio 2016, abbiamo richiesto alla Regione Umbria informazioni in merito a tale contaminazione e allo “stato di attuazione ad oggi del relativo intervento, con particolare

riferimento alla messa in sicurezza”. Nello stesso mese di luglio 2016 il dirigente competente, Dott. Sandro Posati, rispondeva producendo la documentazione richiesta (da cui sarebbe emerso che gli elementi che avevano superato le CSC sarebbero stati in particolare **arsenico** e **stagno**) e scrivendo “per quanto attiene lo stato di attuazione dell’intervento è stata inoltrata specifica richiesta di informazioni alla Provincia di Perugia, quale soggetto competente al controllo e verifica degli interventi di bonifica e al monitoraggio ad essi conseguenti ... sarà cura pertanto dello scrivente Servizio aggiornare la presente nota con le informazioni trasmesse dalla Provincia di Perugia ... la stessa potrebbe disporre di documentazione non in possesso dello scrivente Servizio”. Tali informazioni non ci risultano ad oggi pervenute, nonostante ulteriore PEC di sollecito datata novembre 2016.

Con **Determinazione Dirigenziale 30 gennaio 2018 n. 800** si prendeva atto “della documentazione presentata dalla Soc. BNP Paribas REIM SGR p.a., con nota acquisita al prot. regionale n. 0012681 del 22/01/2018, con cui ha trasmesso la polizza fidejussoria ... rilasciata in favore della Regione Umbria ... per un importo di € 8.792,00 (ottomilasettecentonovantadue/00), a garanzia dei lavori previsti dalla Determinazione Dirigenziale n. 2494 del 22/04/2015 della Regione Umbria”, ovvero circa tre anni dopo.

Ricordando che in tale **DD 2494/2015** si scriveva che “la garanzia finanziaria per l’esecuzione delle operazioni ... stabilita nella misura del 50% del costo complessivo del progetto, ovvero in c.t. € 8.792,00 ... dovrà essere trasmessa alla Regione Umbria e alla Provincia di Perugia prima dell’inizio dell’intervento”, appare logico dedurre che tali lavori di bonifica non sarebbero ancora iniziati, nonostante quanto stabilito nella sopracitata Conferenza dei Servizi del 2 aprile 2015.

Abbiamo pertanto depositato una **interrogazione question time**²⁶ in data **7 dicembre 2018**.

Proprio pochi giorni dopo, la **Determinazione Dirigenziale 11 dicembre 2018 n. 13323** forniva alcune risposte in tal senso. Si ricordava che “a fronte degli impegni assunti [riguardo alle bonifiche] sono state liquidate a BNP Paribas REIM SGR p.A. le richieste di indennizzi a consuntivo e saldo, fino a tutto il 31/12/2012, afferenti le attività di bonifica ambientale e ritrovamenti archeologici nell’area dell’ex ospedale Monteluca di Perugia, per un totale di 4.494.239,89 euro e che di tale somma è stato rimborsato alla Regione Umbria, dall’Università degli Studi di Perugia il 17,22%, quale sua quota di partecipazione al Fondo, pari a 773.908,10 euro; a seguito della controversia instauratasi tra l’Università degli Studi di Perugia circa il rimborso dell’indennizzo, già corrisposto dalla Regione al Fondo, relativo alla ritardata consegna delle aree del Comparto Monteluca, si è appreso, leggendo la documentazione fornita dall’Ateneo, che le attività di bonifica rendicontate fino al 31/12/2012, sono ulteriormente proseguite da parte del gestore del Fondo. Infatti con email del 13/5/2016, il gestore del Fondo ha comunicato all’Università che nel periodo successivo al 31/12/2012 e fino al 31/12/2015, sono stati effettuati ulteriori lavori di bonifica ambientale ed attività connesse a ritrovamenti archeologici, che hanno determinato per il Comparto una spesa aggiuntiva di circa € 460.799,55, ancora da rendicontare alla Regione Umbria e che ulteriori lavori di tale fattispecie potranno verificarsi in ogni altro

²⁶ Atto 1894 depositato in data 7 dicembre 2018 con oggetto “Complesso “Nuova Monteluca” a Perugia. Agenti inquinanti rilevati nei terreni. Informazioni e intendimenti della Giunta in merito a bonifica del sito, costi sostenuti e incolumità per i cittadini”

momento, per la restante durata del Comparto, prorogata fino al 2019; ... con nota del 23/11/2018, prot. n. 1904, BNP Paribas REIM SGR p.A ha comunicato che, successivamente a quanto istruito nel periodo 2009/2012 relativamente all'esecuzione, consuntivazione ed indennizzo dell'attività di bonifica e di indagine archeologica presso l'area dell'ex Policlinico di Monteluca a Perugia, nell'ambito dell'esecuzione delle previste opere di urbanizzazione interessanti il Comparto Monteluca, nella fase di caratterizzazione analitica delle terre e rocce da scavo eseguita nel corso del primo semestre 2013, erano emersi puntuali superamenti delle concentrazioni di soglia di contaminazione di aree interne, denominate CSC1, CSC2 e CSC3, a destinazione d'uso residenziale, verde pubblico/privato, ragionevolmente causate dall'attività pregressa del sito. A seguito di relazione istruttoria del marzo 2015 rilasciata dal competente ufficio della Provincia di Perugia, era stata convocata opportuna conferenza di servizi indetta dalla Regione Umbria, per l'approvazione degli interventi di bonifica proposti dal Fondo ed in seguito avallati con determinazione dirigenziale n. 2494 del 22/4/2015. Gli interventi di bonifica ambientale interessanti l'area CSC1 sono stati materialmente avviati nel febbraio 2018 e terminati a maggio 2018, con rilasciata certificazione di avvenuta bonifica da parte della Provincia di Perugia nell'agosto 2018. Relativamente alle aree denominate CSC2 e CSC3 il Fondo comunicava di aver proposto la predisposizione di uno studio di delimitazione delle aree con relativo calcolo delle concentrazioni delle soglie di rischio mediante analisi del rischio, al fine di operare una eventuale bonifica o messa in sicurezza permanente dei luoghi." La Regione quindi impiegava la somma complessiva di 384.026,04 euro.

I costi complessivi sostenuti per tali bonifiche (soprattutto per l'amianto) ammonterebbero secondo i verbali del Consiglio di Amministrazione dell'Università degli Studi di Perugia e a tale Determinazione Dirigenziale della Regione Umbria a **4.955.039,44 euro**²⁷ dal 2008 al 2015.

Si tratta di costi molto consistenti che il Fondo ha richiesto alla Regione ed Università. Non sappiamo ancora chi ha svolto i lavori, con quale criterio tali imprese siano state scelte e quale sia stata la reale convenienza dei costi. Di fatto, tutto sarebbe stato scelto da BNP Paribas e pagato dalla Regione Umbria e l'Università di Perugia. Una somma di circa 5 milioni di euro probabilmente destinata ad aumentare, visto che vi sarebbero due aree ancora contaminate di cui si dovrà chiarire quale sia l'effettiva pericolosità per la salute umana.

²⁷ nel Verbale del Consiglio di Amministrazione dell'Università degli Studi di Perugia del 19 luglio 2017 si fa riferimento alla somma di 4.494.239,87 euro per gli anni 2008-2012 (pag. 24) e 460.799,55 euro per gli anni 2013-2015 (pag. 22).

Conclusione

L'analisi sin qui svolta lascia ancora tante domande senza risposta.

Volutamente ho pubblicato il presente dossier prima di richiedere ufficialmente altri documenti alla Giunta sui quali hanno voluto apporre una “clausola di riservatezza” che comunque mi impedirebbe di pubblicare le informazioni. Non è stato semplice raccogliere e analizzare tutti gli atti pubblici, articoli di stampa, bilanci e documenti pubblici che hanno consentito di tracciare questo primo quadro.

Se da un lato è comprensibile la necessità di “riservatezza” al fine di prevenire speculazioni contro il Fondo, dall'altro questa non deve diventare il pretesto per nascondere eventuali errori della politica e della gestione, né tantomeno per imbavagliare chi chiede legittimamente conto di come sono stati spesi soldi pubblici.

I recenti sviluppi e l'intervento di “supporto” operato dalla Regione mostra a mio avviso come il Fondo abbia operato, di fatto, come una “società fiduciaria”, fornendo una “veste privata” ad una operazione che resta quasi esclusivamente a carico pubblico. Tale veste giuridica ha anche reso difficili le eventuali richieste di accesso agli atti da parte dei consiglieri regionali dato che il Fondo è formalmente un soggetto privato esterno all'amministrazione regionale.

Dai documenti che siamo riusciti a raccogliere e ricostruire con enormi difficoltà, emerge con certezza un quadro economico disastroso per la Regione e l'Università che non accenna a migliorare. Gli effetti negativi si estendono poi a cascata anche sul territorio e sulle tante imprese locali che hanno effettuato i lavori.

Ciò che più ci indigna e che ci ha convinto a voler dare risalto a tale vicenda, invece di mantenere il silenzio, è che parte della politica di maggioranza ancora continua a negare l'evidenza. La narrazione vuole addirittura spacciare un tale disastro come un successo, mentre la Regione paga con altri milioni di euro immobili che, di fatto, dovrebbero essere già sui, alleggerendo le banche creditrici dal loro rischio d'impresa. L'inaugurazione dello Studentato a Monteluca, a ottobre 2018, è stata l'ennesima passerella di politici e dirigenti che auto-celebravano alla stampa tale operazione e le proprie scelte, nonostante tutto quello che sta accadendo.

I cittadini devono sapere almeno ciò che emerge dai pubblici documenti visto che si tratta dei loro beni e di come vengono spesi i loro soldi!

La riqualificazione del quartiere di Monteluca sarebbe stata certamente positiva, ma perché la Regione e l'Università non vendettero semplicemente tali terreni a operatori privati oppure non procedettero direttamente ad una ristrutturazione dell'ex Ospedale Policlinico di Perugia?

Se veramente si fosse voluto riqualificare l'area di Monteluca, perché la Regione e il Comune non hanno investito maggiormente in servizi di trasporto pubblico, mobilità, servizi pubblici, che sarebbero costati molto meno rispetto a questa allucinante cattedrale (incompiuta) nel deserto?

Dalla ricostruzione operata in questo dossier emergono con chiarezza i “perdenti” di tale operazione: la Regione, l'Università e i cittadini umbri che le finanziano e hanno ricevuto meno servizi a causa delle risorse assorbite da tale “azzardata” operazione.

Per avere un quadro veramente completo andrebbe chiarito chi sono stati i “*vincitori*” da tale operazione. Andrebbe ricostruito il percorso esatto dei tanti milioni di euro spesi nell’operazione: a chi sono andati, con quali criteri e come sono stati impiegati? Perché non chiedere chiarimenti a quei pochi dirigenti, sempre gli stessi, che firmavano le determinazioni?

Una indagine così approfondita va purtroppo oltre i mezzi di sindacato ispettivo di un consigliere regionale, ma ci auguriamo che questo lavoro possa fungere da stimolo per ulteriori approfondimenti sia per il giornalismo che per le Autorità inquirenti e giudiziarie competenti a verificare che tutto si sia svolto regolarmente.

Se anche così fosse, resta, pesante come un macigno, la responsabilità politica di chi con arroganza, autoreferenzialità, presunzione e (a nostro avviso) incompetenza ha giocato a Monopoli con il patrimonio pubblico, deviando somme enormi verso un progetto rischioso e sottraendole a utilizzi probabilmente più meritevoli.