

## DL SEMPLIFICAZIONE I casi

La scuola di Biotecnologie inaugurata nel 2006 è stata realizzata con fondi privati per 12,6 milioni

# A Torino il primo esperimento

*L'area demaniale è stata data in concessione con una convenzione di 19 anni*

DI MARIA CHIARA VOCI

**È** stato il primo caso di financial close in Italia per la realizzazione di un'opera universitaria in project financing. La scuola di Biotecnologie di Torino, inaugurata nel 2006, ha fatto da apripista, in un momento in cui il coinvolgimento dei privati nei lavori pubblici non era ancora sistematico. Oggi, a distanza di sei anni dall'apertura delle aule e alla vigilia di un potenziamento della facoltà (è stato da poco raggiunto con le Ferrovie l'accordo per la concessione di uno stabile), continua a essere un modello.

«L'idea è nata a fine anni Novanta, quando il Pf era stato da poco recepito nella legge Merloni - spiega Giorgio Gallezio, Ad dell'imprenditore Dega e Ad e presidente della società di biotecnologie, concessionaria della progettazione, costruzione e gestione della scuola -. Si è trattato di una scommessa. L'Università, sulla base del nostro progetto, ha indetto

una gara che abbiamo vinto e a cui si è presentato, oltre a noi, un altro concorrente. Saremmo pronti a ripetere l'esperienza».

L'operazione è nata con la partecipazione di più attori: la società di biotecnologie (che oggi è controllata al 93% dalle banche) è stata creata da Dega (al 58% mentre attualmente è scesa al 6%, pur mantenendo un ruolo di gestione) con Finpiemonte (al 30%), Sinloc (all'8%), Aem (oggi Iride, all'1%) e tre professionisti, all'1% ciascuno. L'operazione è stata strutturata da Banca Opi del Sanpaolo Imi (l'attuale Biis).

La struttura universitaria, 19.673 mq di Slp di cui oltre cinquemila per parcheggi e quattromila per giardino e porticati, ha preso il posto del vecchio edificio di Veterinaria, in via Nizza: nelle otto aule (da 230, 110 o 60 posti) e sei laboratori, c'è spazio per 800 studenti e un centinaio fra docenti e personale di supporto.

L'investimento complessivo è stato di 19,5 milioni,



■ La scuola di Biotecnologie di Torino

parzialmente garantito da

due tranches di contributi pubblici (fondi universitari e risorse europee) di cinque milioni e 2,5 milioni al netto dell'Iva, erogate entrambe al collaudo. Il resto è stato coperto dalla società con due milioni di mezzi propri e attraverso un prestito bancario di 10,6 milioni con un term loan su base amortizing più una linea Iva di 2,4 milioni. Per far decollare l'intervento, il bridge loan è

insediata nel fabbricato e solleva parzialmente il carico dell'ateneo.

«Il caso di biotech è stato innovativo per molte ragioni - prosegue Gallezio -. Innanzitutto perché è stata la prima volta che il Demanio, proprietario a tutt'oggi dell'area, ha concesso un diritto di superficie a un privato con una convenzione di 19 anni più un impegno a una proroga di tre, visto che all'epoca le norme non con-

sentivano previsioni più lunghe. Inoltre, quando l'operazione era già avviata e la gara già chiusa, l'Università ha ottenuto dall'Europa un finanziamento che ha permesso di ampliare la struttura del 50 per cento. Per l'aprovazione di una nuova convenzione con una variante al progetto, che consentisse l'estensione del primo contratto senza modificare il rapporto fra capitale pubblico e privato e senza rimettere in discussione l'intera procedura pubblica, è stato necessario un attento lavoro legale».

Il bilancio è positivo. «Un'obiezione che qualcuno potrebbe muovere - conclude Gallezio - è sul fronte dei costi finanziari a carico dell'università. Ma la risposta sta in quattro elementi essenziali: la qualità dell'immobile, le spese a cui l'ateneo sarebbe andato incontro con una normale gara e il fattore tempo, in grado di incidere in modo drastico sul costo finale di un'opera e i costi di gestione, che sono nel nostro competitivi».