

Infrastrutture. In stallo il budget per il megaprogetto di Citylife **Pag. 23**

Milano. La capofila Eurohypo pronta a sfilarsi dal piano finanziario siglato dalle altre banche

In stallo il budget di Citylife

Letizia Moratti a Ligresti sul Pgt: «Tutti devono rispettare le regole»

L'INCOGNITA

I cantieri avanzano ma il debito preoccupa i soci: dopo la vertenza con il Comune, un altro nodo per Immobiliare Lombarda

Marco Alfieri
MILANO

«Budget in stallo per Citylife, il mega progetto milanese delle archistar Hadid-Libeskind-Isozaki. «E un'altro fronte aperto per le società di Salvatore Ligresti, alle prese con una delicata fase di liquidità», nota maliziosa una fonte.

Il 9 ottobre 2008, infatti, la giunta comunale ha approvato in via definitiva la variante urbanistica al progetto che riqualifica il vecchio quartiere fieristico di Milano. Le aree verdi e pubbliche crescono del 47,2% rispetto al Pii 2005, viene inserito il Museo di arte contemporanea e, insieme, arriverà la M5. Tuttavia se il cantiere è avviato (sarà un mix di uffici, residenze, parcheggi, parco e i tre grattacieli benchmark); se al consorzio sono già arrivate proposte impegnative per circa 80 milioni di euro sul lotto delle residenze Hadid; se il nuovo ad, Claudio Artusi, sta dando impulso all'ingegnerizzazione del progetto; e se è stato appena chiuso il primo atto aggiuntivo che in pratica misura il (delicato) rapporto con il General contractor (i soci-costruttori Toti/Ligresti), resta ancora aperto il nodo decisivo della ristrutturazione finanziaria di un'operazione concepita negli anni del denaro facile e che costerà quasi 2 miliardi di euro finanziati a leva per 1,6. A garantirla, un pool di banche composto da Bpm, Intesa San Paolo, Unicredit, Mediobanca, Calyon con capofila la tedesca EuroHypo, oggi azzoppata dalla crisi dei subprime.

Altri tempi. Perché la variante urbanistica ha finito per aumentare i costi di realizzazione, costringendo i soci del consor-

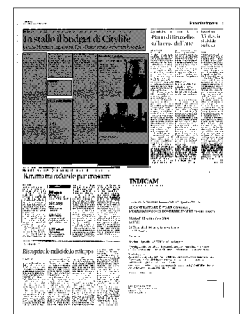
zio ad aumentare il proprio impegno diretto: meno leva bancaria, che scenderà dall'80 al 65%, e più equity. In realtà la riorganizzazione del budget doveva

chiudersi a fine luglio, attraverso una nuova delibera delle banche sul nuovo business plan. Cinque istituti su sei lo hanno già fatto, per una quota di capitale coperto pari al 72%.

Manca però il semaforo verde più importante, quello dell'arranger Eurohypo (che detiene il 28% dell'intero stock). O meglio: a inizio agosto i tedeschi hanno effettivamente recapitato un'of-

ferta a Citylife, ma particolarmente onerosa in termini di pricing e di garanzie vincolanti, rendendo quindi arduo il negoziato. Il dubbio che serpeggia tra i soci, non a caso, è che la capofila abbia alzato di molto la posta per sfilarsi, sguarnendo uno dei pochi progetti avviati in vista di Expo 20125. Di qui l'ipotesi di una exit strategy, che potrebbe risolversi in un subentro degli altri istituti. Il dossier è attualmente in mano a Mediobanca, ma certo non sarà una passeggiata visti i chiari di luna nell'immobiliare, nonostante lo stop forzoso ai progetti di Luigi Zunino su Milano abbia ridotto di molto l'offerta in città, rendendo in teoria più appetibile chi è rimasto in piedi: Citylife e Porta Nuova.

Così dopo il contenzioso aperto con il comune di Milano su alcuni vecchi progetti e sulle regole "perequative" del nuovo Pgt, ecco un altro fronte caldo per la galassia Ligresti, che attraverso Immobiliare lombarda è socio forte di Citylife (partecipata anche da Generali, Allianz e Lamaro appalti). Una vicenda Ligresti su cui, ieri, è tornata con parole sibilline la stessa Letizia Moratti: «Milano - ha spiegato il sindaco - in questi anni si è sviluppata senza un piano di governo del territorio, senza regole. Il Comune ha individuato uno strumento che tutela i pur legittimi interessi dei privati con quelli più ge-



nerali dei cittadini. Chiunque intenda partecipare alla trasformazione della nostra città deve accettare queste regole».

Tradotto: «Un accordo è possibile solo all'interno delle regole», ha sentenziato una Moratti sempre più in versione "anti cemento", dopo la svolta verde di Expo 2015, l'isolamento politico, e la necessità impellente di recuperare consensi dentro la maggioranza (la Lega) e tra l'opinione pubblica ambrosiana.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I NUMERI

2

Il progetto

Il costo, in miliardi di euro, previsto per lo sviluppo di Citylife, la riqualificazione urbanistica delle aree della vecchia fiera di Milano

1,67

La leva bancaria

Il finanziamento, in miliardi, garantito al consorzio da un pool di banche composto dall'arranger Eurohypo, Mediobanca, Bpm, Intesa San Paolo, Unicredit e Calyon. La leva attuale ammonta a circa l'80% dell'intero budget ma, con la ristrutturazione del debito attualmente in fase negoziale, scenderà al 65% grazie ad un maggior equity dei soci

2014

La consegna

La data prevista per la chiusura dei cantieri di Citylife

Dai padiglioni ai grattacieli

PROGETTO E AZIONISTI

CityLife è il progetto di riqualificazione del quartiere storico della Fiera di Milano, firmato da Zaha Hadid, Arata Isozaki, Daniel Libeskind e Pier Paolo Maggiora

Con il trasferimento di gran parte del quartiere fieristico nel nuovo polo di Rho-Però, l'area liberata - equivalente a una superficie di circa 255.000 mq - è stata oggetto di una gara internazionale vinta nel luglio 2004 da CityLife, un consorzio composto da Generali Properties, Gruppo Ras, Progestim (Gruppo Fondiaria-Sai), Lamaro Appalti e Gruppo Lar



LA COMPAGINE AZIONARIA

