

Grandi lavori. Generali properties e Allianz pronte a rilevare il 20% della Lamaro (famiglia Toti)

Big in manovra su Citylife

Il gruppo Impregilo punta a diventare il general contractor

Marco Alfieri
Cheo Condina

La Lamaro della famiglia Toti che si defila sia dal consorzio Citylife sia dal general contractor. I soci finanziari, Generali Properties e Allianz, pronti a rafforzarsi nella holding rilevando il 20% in mano all'immobiliarista romano. Impregilo a un passo dal 50% detenuto dalla stessa Lamaro nel general contractor e che ambisce all'altra metà del capitale di Tre Torri Contractor controllato dall'Immobiliare Lombarda di Salvatore Ligresti.

Questione di un paio di settimane, e il cantiere di Citylife potrebbe subire una scossa d'assetto non da poco. Di certo non paragonabile a quella che due anni fa, avviando il cantiere, polverizzò con una tonnellata di esplosivo i 230mila metri cubi di calcestruzzo del padiglione 20 della vecchia Fiera. Ma comunque sufficiente a sbloccare il finanziamento da 1,4 miliardi del pool di banche capitanato da Eurohypo e sostanzialmente in stand-by dallo scorso luglio, quando la variante urbanistica e il conseguente rincaro dei costi (da 1,7 a 2,1 miliardi), ha aperto una partita complicata per i soggetti, finanziari e non che coinvolge, e perché rappresenta forse l'ultimo simbolo di un tempo che fu, quello dei soldi facili all'immobiliare (si era partiti da una leva all'80%). Sullo sfondo, sempre in questi giorni caldi, le partite di Mediobanca e Generali - entrambe chiamate a un ruolo da protagoniste su Citylife -, il nuovo patto di Impregilo e l'approvazione del nuovo Pgt del Comune di Milano che riverserà sul mercato immobiliare milioni di metri cubi.

Un ginepraio in cui forse nessuno dei principali azionisti, esposto, tornerebbe a infilarsi, reso intricato dal procedere faticoso delle prenotazioni (arrivate a 70 appartamenti per un controvalore di 150 milioni) sulle prime residenze in consegna nel 2012. Ma allo stesso tempo il management e i grandi soci sanno che non c'è scelta: Citylife va fatta così com'era prevista, senza ri-

pensamenti o stralci delle famose tre torri benchmark. Il rischio sarebbe un clamoroso flop per l'immagine della città alla vigilia di Expo 2015.

Il primo snodo sarà l'uscita di Toti, che ha dato mandato a Banca Akros (Bpm) per cedere le partecipazioni in Citylife e Tre Torri. «È un tema spinoso che negli ultimi mesi ha rallentato l'attività - spiega una fonte vicina al dossier - Vuole vendere le quote senza perderci». Oggi i tempi sembrano maturi. Ad annunciarlo è stato lo stesso presidente di Bpm, Massimo Ponzellini, che su Citylife agisce da Giano bifronte: presidente di piazza Meda che finanzia la cordata e fa da advisor a Toti con Akros, ma anche di Impregilo che è interessata alla quota dello stesso Toti. Chi rileverà

IL NODO DEI FONDI

Il cantiere è andato avanti solo grazie al mini-aumento di capitale dell'autunno, le banche chiedono garanzie sul fido da 1,4 miliardi

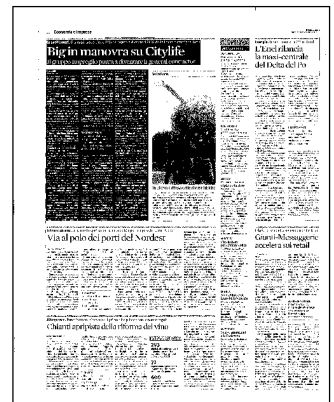
la quota Lamaro? L'ipotesi più plausibile è che Ligresti resti al 26,6%, mentre i soci finanziari, Generali e Allianz, si rafforzino rilevando l'equity dell'immobiliarista romano. Il Leone è interessato. Ma anche la compagnia tedesca, dopo aver comprato proprio da Toti, in cordata con l'olandese Corio, la Galleria Porta di Roma per 440 milioni, ha ancora mezzo miliardo da puntare nella sua campagna immobiliare italiana.

Un'altra tappa possibile, potrebbe essere l'uscita di Immobiliare Lombarda dal general contractor. Permetterebbe a Ligresti di mantenere un piede nel progetto (nella holding), liberare risorse in un momento non facile per le sue finanze e ad Impregilo, che spinge per l'operazione, di prendersi tutto il miliardo di lavori, non solo la quota Toti. La presenza del finanziere siciliano nella Tre Torri, infatti, ha certamente aggiunto expertise ma

creato anche qualche malumore tra i soci finanziari, legato a due episodi in particolare: l'avvicendamento del presidente e ad Ugo De Bernardi, uomo delle Generali, con Maurizio Dallochio, e la nomina, lo scorso luglio, di Marco Cardia, figlio di Lamberto e da anni in stretti rapporti con le società di Ligresti, a capo dell'organismo di vigilanza interno del general contractor.

Con Toti in uscita, quindi, Generali e Allianz ne approfittano per fare chiarezza nella gestione della società. Vogliono che Ligresti sia socio ma di minoranza nel consorzio, e insieme esca da Tre Torri per evitare potenziali conflitti di interesse. La dialettica in corso è questa. Senza definirla, le banche non sbloccano il finanziamento da 1,4 miliardi che vede Eurohypo capofila di un pool composto da Mediobanca, Intesa Sanpaolo, Unicredit, Calyon e Bpm che dalla scorsa estate hanno in pegno tutto il capitale di Citylife. Ossigeno per un cantiere che negli ultimi mesi è andato avanti solo grazie al mini aumento di capitale da 105 milioni approvato in autunno. Magari, con l'uscita di Toti, potrebbero arrivare condizioni più vantaggiose rispetto alle attuali che prevedono garanzie (in termini di equity) dei soci sui singoli lotti, polizze fidejussorie di Generali, Fonsai e Allianz a favore del Comune per le opere pubbliche (per 200 milioni) legate a Citylife e un costo del finanziamento salito a 200 punti base la scorsa estate.

Risolto tutto ciò resta, secondo i critici, il passaggio più difficile: immettere sul mercato case da 8mila euro al mq. «Vendere i 500mila metri cubi di terziario previsti da Citylife sarà quasi impossibile in un tempo ragionevole - sottolinea Giuseppe Boatti, professore di architettura del Politecnico di Milano - Nei prossimi anni vedremo arrivare altri 40 milioni di metri cubi di nuove costruzioni a Milano, tra Pgt e progetti già esistenti». Il rischio, insomma, è quello della sovrafferta.



© RIPRODUZIONE RISERVATA