

A Milano progetti da 7 miliardi (a debito)

Uno sviluppo urbano finanziato con i soldi degli altri. A Milano i sei grandi progetti immobiliari valgono sette miliardi di euro. Sei miliardi sono stati presi a prestito dalle banche. Che sono sempre più arbitre del sistema. E la loro influenza sui cantieri è aumentata da quando la crisi dei subprime le ha rese più «selettive».

Benecchi e Bricco
▶ pagina 17

Verso l'Expo 2015. Istituti di credito più selettivi dopo la crisi internazionale dei subprime - Pesanti ritardi sulla realizzazione: incertezza sulla tempistica finale

Il cantiere Milano nel segno delle banche

Sei grandi progetti ridisegneranno il volto della città: valgono 7 miliardi, ma l'85% è preso a prestito

66

Gabriele Albertini

27 novembre 2001

«Garibaldi-Repubblica scatterà per la fine del 2002»

In realtà il progetto avrebbe preso il via nel corso del 2006

69

Danilo Coppola

2 aprile 2005

«Costruiremo parcheggi interrati per 26 mila metri»

In realtà Porta Vittoria è ferma e Coppola è ai domiciliari

64

Giorgio Oldrini

27 maggio 2006

«A Sesto daremo il via libera definitivo per l'ottobre 2007»

In realtà è ancora in corso l'iter formale per le ex aree Falck

di **Luca Benecchi**
e **Paolo Bricco**

Sei cantieri, tanti soldi e molti debiti. La Milano che cerca di ritrovare una sua centralità internazionale, oltre a puntare sull'Expo del 2015, scommette sui grandi progetti immobiliari. Finora vi sono stati investiti più di sette miliardi di euro. Peccato che almeno sei miliardi siano di stretta provenienza bancaria: per ogni euro speso nello sviluppo urbano della città, 85 centesimi sono stati dati a prestito dagli istituti di credito. In particolare italiani: Intesa-Sanpaolo, Unicredit, la vecchia Capitalia prima dell'incorporazione in Piazza Cordusio, Bpm, Mps, Antonveneta e Mediobanca. Insomma, tutto l'«arco costituzionale» finanziario. E, così, il futuro di Milano, fra l'incognita dei ritardi e lo slancio estetico e progettuale, non è solo un problema di uomini. È anche una questione di soldi.

Gli uomini

Nei nuovi cantieri di Milano convivono protagonisti radicalmente differenti. Personaggi che dipingono bene la mutazione genetica di una classe dirigente e delineano

con nettezza i nuovi equilibri del capitalismo italiano. C'è sempre Salvatore Ligresti, nella storia del nostro Paese uno degli elementi di raccordo fra il mattone, la finanza

SENTIERO OBBLIGATO

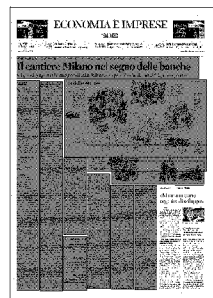
Dalocchio (CityLife): se a ottobre 2008 non saranno sciolti tutti i nodi, i nostri investitori se ne andranno

LA STRETTA

Catella (Hines Italia): l'instabilità dei mercati finanziari ha portato maggiore prudenza nelle erogazioni

e la politica. Ci sono i vecchi Cabassi. E non mancano i nouveaux entrepreneurs, oggi dai destini complicati ma non sovrapponibili, come Danilo Coppola, agli arresti domiciliari, e Luigi Zunino, messo sotto pressione dalle banche credi-

trici. Perché, insieme alla centralità del ritrovato Ligresti, questa sembra la vera novità: in condizioni di relativa stabilità, o di tensione per un uso smodato della leva del debito, il pallino è sempre più in mano ai tecnocrati senza volto delle compagnie assicurative che partecipano ai progetti e a quelli delle banche che in alcuni casi sono direttamente nella partita e, il più delle volte, prestano i soldi, tanti soldi, muovendosi con l'abilità e la forza persuasiva dell'euro dietro le quinte. E, così, lo sviluppo immobiliare di Milano riproduce il bancocentrismo dell'industria italiana. Anche se, comunque, Ligresti, che ha più di una mano nei due principali progetti milanesi, resta in una posizione di autonomia e forza. In CityLife, tramite Immobiliare Lombarda, ha il 26,66%, a fronte del 20% di Lamaro, del 26,66% di



Allianz e del 26,66% di Generali Properties. Di fronte, sembra, al rischio di una onerosità eccessiva del progetto di CityLife, Ligresti ha voluto l'avvicendamento di Ugo Debernardi, manager di provenienza Generali, con Maurizio Dallochio, di professione docente universitario. Ligresti ha poi il controllo diretto, tramite Milano Assicurazioni, del 48% di Porta Nuova Garibaldi, in compagnia di Hines, operatore texano che ha il 42% e del Tiaa Creef (10%), il fondo pensioni dei professori universitari americani; in Porta Nuova Varesine, tramite Immobiliare Lombarda, Fondiaria Sai e Preamafin, ha il 49% e lascia il resto di nuovo a Hines (17%), a una joint venture fra Hines e Monte dei Paschi (17%) e al gruppo Galotti (17%). In Porta

Nuova Isola, invece, per una volta Ligresti non c'è: il 5% è della famiglia Catella e il 95% di Hines.

Nella composita antropologia che abita i quartieri alti dei cantieri milanesi, ci sono anche quelli che c'erano già prima, molto prima. Come i Cabassi. Che, infatti, in virtù delle loro storiche proprietà, in questo preciso momento hanno meno bisogno di un rapporto organico con le banche: a Milano Fiori Nord, ad Assago, il ricorso al debito per ora non c'è. «I terreni - dice Matteo Cabassi, amministratore delegato di Brioschi Immobiliare - appartengono da sempre al nostro portafoglio. Per ora abbiamo sviluppato metà del progetto, che dovrebbe vedere la consegna degli uffici per la fine del 2008 e del residenziale non prima del 2009, impiegando una novantina di milioni di euro: 64 milioni sono il risultato dell'ultimo aumento di capitale di Brioschi Sviluppo, il resto l'avevamo già in cassa». Ma, più avanti, in un'operazione da 500 milioni di euro, anche per loro sarà inevitabile andare a bussare dalle banche.

I soldi

Il problema dei soldi, adesso, è diventato assillante. «L'estate della crisi dei subprime - ammette Manfredi Catella, amministratore delegato di Hines Italia - ha reso le banche più selettive». Per non parlare

della tendenza crescente dei tassi. E, al contesto internazionale, si aggiunge la moral suasion esercitata da giugno in avanti dalla Banca d'Italia, che ha fatto sapere alle banche finanziatrici dell'immobiliare che un uso fisiologico della leva fissa nel 70% la quota del debito e nel 30% quella dell'equity, ossia l'investimento di tasca propria. Proporzioni che, a Milano, non sono per niente rispettate. Nemmeno con gli assetti azionari più solidi. In Garibaldi, a fronte di un investimento da 870 milioni e finanziamenti bancari per 700 milioni, la leva debitoria incide per l'80%. Alle Varesine (610 milioni forniti dalle banche su un totale di 850 milioni), invece, si aderisce alla "norma Draghi" con il 70%. Nel caso dell'Isola, con 205 milioni su 240, si risale all'85%. Alla fine in questo polo, per ogni euro investito 77 centesimi sono presi a prestito dalle banche.

Lo stesso vale per CityLife, dove un investimento iniziale da circa un miliardo e mezzo (523 milioni se ne sono andati per l'acquisto dei soli terreni) è finanziato a debito per l'80%. Tuttavia, il "suggerimento" di Via Nazionale sembra orientato più che altro a istituire un cordone sanitario intorno ai gruppi immobiliari più fragili. Porta Vittoria, dopo i guai giudiziari di Danilo Coppola, è ferma. Ci sono i permessi del Comune. La bonifica è stata avviata. Vale 300 milioni di euro. Ma nessuna banca vuole mettere sul piatto i soldi veri con cui sostenere lo sviluppo di una iniziativa che, nei desiderata di Coppola, avrebbe portato a case abitabili nel 2009. Porta Vittoria, però, è una doppia ferita nel cuore di Milano. Perché qui sono spariti altri soldi. L'ultima Finanziaria ha eliminato 50 milioni di euro destinati alla Biblioteca europea di informazione e cultura, che avrebbe dovuto sorgere entro il 2011. Esattamente come «i parcheggi interrati per 26 mila metri quadrati» promessi da Coppola nell'aprile del 2005, restano tutti sulla carta il milione di volumi, i 150 mila audiovisivi e i 3 mila periodici. Polemico l'assessore all'Urbanistica, Carlo Masseroli: «La Fondazione omonima continua a sostenere che i soldi ar-

riveranno. Ma noi non possiamo più aspettare. Abbiamo conferito il terreno a costo zero con la clausola che, se fra tre anni non saranno aperti i cantieri, il progetto sarà annullato e il Comune si riprenderà l'area». Un altro problema di soldi, invece, l'hanno sollevato le banche a Luigi Zunino, impegnato in due progetti ambiziosi come Santa Giulia e Sesto San Giovanni. L'esposizione netta nei confronti dell'industria del credito è intorno

ai 2 miliardi di euro, con una leva sul patrimonio netto pari a 4 volte. Il «suggerimento» è di cedere altri immobili, per un miliardo di euro, così da potersi concentrare sui due progetti lombardi. A Milano le banche, dunque, sembrano vestire i panni delle regolatrici di sistema. Una funzione, in questo caso, assolta da Banca Intesa (assai esposta verso Zunino) e Mediobanca (nessuna esposizione in questo caso, ma una funzione da advisor "facilitata" dalla presenza dell'immobiliarista piemontese nel capitale di Piazzetta Cuccia, del cui consiglio di sorveglianza è anche membro). Se ascoltasse questi "consigli", Zunino potrebbe così orientare i suoi sforzi su Sesto San Giovanni, dove sono ancora molte le incognite, e su Santa Giulia, che è ben più avanti. Una sforzo complesso, che vede gli uomini di Zunino adoperare la tecnica dello spezzettamento per rendere sostenibile Santa Giulia, composta da una parte superlusso (quotazioni fra i 7 mila e i 10 mila euro al metro quadrato) e da un'area servizi e di edilizia cooperativa. Santa Giulia è stata acquistata da Risana-mento per 507 milioni. Per i lavori Zunino ha finora ottenuto quasi un miliardo di euro, già deliberato: 242 milioni da Intesa, 485 milioni da Hypo Real Estate Bank e 220 milioni da Unicredit. La riqualificazione dovrebbe avere costi per 1,4 miliardi, mentre il valore proiettato da Zunino nel futuro, è stimato

dall'immobiliarista in 3,8 miliardi. «Procediamo per step - assicura Alexio Pasquazzo, della direzione finanziaria di Risana-mento - realizzando una parte del progetto e

mettendolo a reddito, o tramite l'affitto come nel caso della sede di Sky o cedendolo ad altri come nel caso delle cooperative. Questo produce ricavi che consentono di finanziare il debito».

I tempi

Come nel gioco delle tre carte i progetti spariscono, cambiano nome o proprietario. Con il primo tangibile effetto di allungare i tempi. Quasi comico rileggere i titoli dei giornali di una decina di anni fa, con previsioni di conclusione lavori ed annunci di inaugurazioni virtuali a dir poco azzardate. Certo, di mezzo ci sono le solite lungaggini burocratiche, ma molto hanno fatto anche le infinite battaglie legali e il lavoro ostruzionistico dei comitati di cittadini, che hanno formulato, soltanto per i sei progetti principali, dieci ricorsi al Tar. Garibaldi-Repubblica attendeva una sistemazione dal secondo dopoguerra. La Giunta Albertini aveva pensato di dedicare quest'enorme area a ridosso del centro cittadino al sistema della moda. Tutto era pronto, tanto da far dire che i lavori sarebbero iniziati nel 2002, per essere terminati nel 2007. Ma agli stilisti l'idea non piacque, tant'è che nessuno volle partecipare. Tra annunci e ricorsi si è dovuto aspettare il 2006 per vedere le ruspe muovere la terra.

Di «Città della Moda» non si parla più: ora si chiama Porta Nuova e ha un più complesso assetto azionario. E Manfredi Catella di Hines indica il 2012 come obiettivo finale. Anche se in una parte delle aree, l'Isola-Lunetta, tutto è fermo per una lunga diatriba con i comitati di quartiere e Rifondazione comunista che blocca da mesi le demolizioni. Al rallentatore si procede anche a CityLife con il monumentale progetto di Hadid-Libeskind-Isosaki. Qui è stata la stessa Letizia Moratti che, prendendo atto delle critiche espresse da più parti, ha chiesto di rivedere l'impatto delle cubature e ha proposto la costruzione di una fermata della futura linea 6 della metropolitana e l'utilizzo del sottosuolo per diverse attività commerciali. Così come il verde, che si è voluto più aperto e collegato alla città.

A fine mese sarà ultimata la nuova versione del masterplan. L'iter amministrativo, però, è ripartito d'zero. Se tutto andrà bene, il nuovo via libera ai lavori non sarà dato prima della prossima estate. Anche se, nel silenzio dei media, hanno preso il via lo svuotamento e le demolizioni dei vecchi capannoni, effettuate con le tecniche dello smontaggio che sono da un lato poco molestose per i cittadini e, dall'altro, riducono al minimo le occasioni di rumorosa sovraeccitazione degli animi dei contrari. La posizione degli azionisti di CityLife è netta. «Fino a noi siamo trovati in perfetto accordo con il Comune - chiarisce Maurizio Dallochio, presidente di CityLife - e non crediamo che vi saranno problemi di alcun tipo in futuro anche con il nuovo progetto che abbiamo elaborato inserendo la fermata della metropolitana. A mio personale avviso, però, se ci fossero, per motivi legati alle nuove procedure amministrative e a tensioni di qualunque tipo, intoppi, che per esempio a ottobre del 2008 avessero prodotto una situazione di stasi totale, allora gli investitori si ritirerebbero dal progetto». Porta Vittoria è ora un cantiere in abbandono. E il Comune di Milano, considerando la strategicità di un'area servita dal passante ferroviario, ha il problema di uscire dall'impasse: «Ho chiesto un incontro al nuovo presidente di Ipi, Franco Tatò - dice Masseroli - . Vogliamo risposte chiare su cosa intendono fare. Per quanto possibile, non staremo con le mani in mano». Lenta la vicenda delle ex aree Falck di Sesto San Giovanni. Una storia iniziata sette anni fa, quando Giuseppe e Luca Pasini acquistarono la zona per 400 miliardi di lire da Alberto Falck. Intesa fece saltare il banco: in quel caso, rinunciando ad insediarsi nell'area come previsto, provocò, peraltro in accordo con il Comune, il naufragio del progetto di Mario Botta. Così i Pasini vennero messi in un angolo. E la

stessa Banca Intesa, che sta sperimentando a Milano la sua vocazione infrastrutturale e la sua natura di big player in grado di dare le carte in molti settori, chiese a Zunino di rilevare i terreni. Costo 250 milioni di euro. La futuribile città disegnata da Renzo Piano è a metà del suo viaggio approvativo anche se, a differenza di Milano, nella ex Stalingrado d'Italia non ci sono comitati civici. Particolare la situazione di Santa Giulia dove, conclusa l'opera di bonifica delle aree Montedison e Redaelli, una parte del progetto è stata realizzata. Da tempo l'attenzione è concentrata sull'avvio dei lavori per le residenze di lusso disegnate da Norman Foster e per la zona commerciale, vero cuore del progetto. A Risana mento assicurano che per le prime si partirà a novembre, mentre per la seconda se ne parlerà per l'inizio dell'anno prossimo.

L'incognita Expo 2015

La Milano dei grandi cantieri aperti ha un problema. Per raggiungere l'obiettivo ogni protagonista deve procedere in perfetta sincronia con tutti gli altri: i banchieri, gli immobiliari e i pubblici amministratori. Su un meccanismo così complesso, si innesta la questione dell'Expo 2015. Se Milano batterà Smirne, arriveranno tanti finanziamenti e si svilupperà una energia politica molto forte. Un contesto più stabile e, quindi, favorevole per le infrastrutture pubbliche e gli investimenti privati, di cui le sei grandi opere di sviluppo urbano sono una parte essenziale.

Tutto potrebbe diventare più facile: una forte dose di consolidamento in una partita con molte incognite. Se, invece, Milano perderà questa occasione ogni progetto procederà in perfetta solitudine, verso il successo o il fallimento.

Primo di una serie di articoli

Lo skyline del futuro

CityLife

Il consorzio ha vinto la gara internazionale per la riqualificazione dell'area della Fiera di Milano grazie ad un'offerta di 523 milioni di euro. L'investimento iniziale è di 1,5 miliardi con una leva del debito dell'80%

Sesto San Giovanni.

Sulle ex aree Falck Risanamento potrebbe investire non meno di 1,3 miliardi con un ricorso al debito superiore al miliardo.

Porta Nuova. L'investimento è di 1,96 miliardi. Qui, per ogni euro messo sul piatto, 77 centesimi sono prestati dalle banche

Porta Vittoria. I lavori sono fermi. Il valore dell'operazione (per lo più a debito) sarebbe di 300 milioni

Assago Milanofiori Nord

I Cabassi hanno finora investito 90 milioni, senza debito. Per ultimare l'operazione su Assago servirà il ricorso al credito bancario

Santa Giulia

Risanamento ha aperto una linea di credito da 947 milioni. L'operazione costerà circa due miliardi

