

Immobili e affari Il Tribunale decide il 21 ottobre sui grattacieli delle archistar

Il mattone di Milano al test di Citylife

Le ricadute sull'edilizia cittadina se il Tar bocchia il progetto

DI JACOPO TONDELLI

Il 21 ottobre, per CityLife, i suoi azionisti e i suoi oppositori, sarà in ogni caso una data da ricordare. Il grande progetto, concepito per cambiare la faccia della vecchia zona Fiera, consentendo a quella nuova disegnata da Massimiliano Fuksas di nascere a Rho, passerà infatti il vaglio del Tar di Milano. La società conferma piena fiducia nell'operato nei giudici e tranquillità per l'esito del giudizio. Il ricorso di un comitato di cittadini che contesta la legittimità dei tre giganti firmati da Isozaki, Hadid e Liebeskind cade in un momento molto delicato per CityLife — presieduta da Maurizio Dallochio e guidata dall'ad Claudio Artusi, già a capo della Fiera — e per tutto l'immobiliare milanese. E l'esito è seguito da tutto il sistema che ruota attorno allo sviluppo (o al faticoso rilancio) della «finanza edilizia» di Milano.

La controversia

Ma su che cosa deciderà il Tar di Milano? Le richieste dei ricorrenti fanno leva in particolare su due ordini di obiezioni. La prima di merito, la seconda di rispetto della procedura.

Il progetto delle tre star dell'architettura mondiale, dicono i cittadini che hanno presentato il ricor-

so, non rispetta il decreto ministeriale del 1968. La norma prescrive che le altezze degli edifici da costruire siano nell'ordine di grandezza di quelli circostanti, salvo che i nuovi complessi siano dotati di autonomia funzionale e urbanistica piena.

C'è poi un secondo profilo di contestazione. Secondo l'esposto presentato al Tar, infatti, ci sarebbe una violazione fondativa che sta proprio agli albori della vendita

dei terreni della vecchia Fiera — su cui deve sorgere CityLife — alla cordata guidata da Salvatore Ligresti, e composta tra gli altri da Generali e dalla Lamoro di Toti. Gli indici di edificabilità sarebbero stati pubblicati sui bandi di vendita pri-

ma di essere approvati in via definitiva nella variante e ratificati dal comune (dalla giunta e non dal consiglio), cosa poi avvenuta nel 2004. In Fondazione Fiera — dicono i ricorrenti — qualcuno «anticipò» i tempi della politica e delle leggi. Su entrambe le questioni CityLife e i suoi legali confermano invece la piena regolarità del procedimento seguito, e ritengono che le varianti siano state correttamente apportate nel pieno diritto dell'Ente Fiera.

Le conseguenze

Dalla vendita dei terreni, Fondazione Fiera ricavò oltre 500 milioni, circa il doppio di quanto inizial-

mente previsto. La «plusvalenza» fu investita per l'acquisto di appezzamenti circostanti a quelli della Fiera di Rho, proprio quelli su cui insisterà — almeno in parte — l'Expo 2015.

In caso di una pronuncia del Tar sfavorevole, quindi, CityLife potrebbe ragionevolmente bussare alle porte della Fiera, eccependo che il prezzo pagato si fondava su aspettative di ritorno vanificate — o almeno congelate in attesa dei successivi gradi — dalla giustizia amministrativa, aprendo un processo a catena di richieste risarcitorie di lungo periodo e volumi assai ampi.

Il tutto avviene in un momento complesso per l'impero assicurativo e immobiliare di Salvatore Ligresti. Un grosso blocco azionario di CityLife, da luglio, è in pegno alla banca tedesca Eurohypo, la più esposta sul progetto, mentre la lunga lista degli altri creditori — Bpm, Unicredit, Intesa — lavora per «rientrare». Le scadenze finanziarie premono, le rate dei mutui scadono, e il costo dell'opera — dopo una lunga serie di ritocchi e trattative — sta comunque ben sopra i due miliardi. Per capire gli ordini di grandezza, Fondiaria Sai, il polo assicurativo e finanziario di Ligresti che con Premafin la controlla con il 41%, capitalizza ai prezzi correnti circa 1,8 miliardi.

jtondelli@corriere.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Grandi opere Una veduta del progetto di Citylife e (sotto) Salvatore Ligresti, azionista della società costruttrice



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.