

**IMMOBILIARISTI. I BUSINESS IN CONFLITTO DEI DUE IMPRENDITORI DEL MATTONE**

# Zunino perde il derby con Ligresti

L'operazione Santa Giulia è piena di incognite. E rischia di saltare il progetto di Renzo Piano su Sesto San Giovanni

Avvocati d'affari, operatori immobiliari e concorrenti, uomini di finanza e corridoi di banca: la "fine di Zunino" sembra ormai diventata, per tutti, quasi un luogo comune. L'onda di marea che sta salendo, rimpicciolendo il perimetro dell'isola su cui sta l'immobiliarista piemontese di stanza a Milano, ha iniziato a crescere qualche mese fa. Come sempre capita in questi casi, la notizia, sottovoce, ha iniziato a correre prima tra gli operatori, poi ha iniziato a trapezolare sui giornali, fino a diventare un dato ufficiale: Luigi Zunino e la sua Risanamento sono in difficoltà. Di colpo, una situazione debitoria non proprio nuova - che lo vede esposto nei confronti di Unicredit come di Intesa-Sanpaolo, di Deutsche Bank come di WestLb, del Banco Popolare come di Bpm - è diventata un "macigno" per l'immagine del cavaliere ma anche, soprattutto nelle ultime settimane, per i rendimenti di borsa del titolo Risanamento.

Zunino è appeso a Santa Giulia, come titolava il *Sole24Ore* qualche giorno fa, rendendo esplicita la fatica che sta facendo a vendere la faraonica opera immobiliare in corso di realizzazione vicino alla zona di Rogoredo. L'imprenditore che piace alla sinistra, soprattutto alle cooperative di costruttori, è appeso al progetto che ha visto coinvolto una grande star dell'architettura mondiale come Norman Foster perché proprio dagli introiti di Santa Giulia dipenderebbe molto del futuro del gruppo, compresi gli altri grandi progetti di sviluppo urbano e immobiliari già più volte annunciati. Ma andiamo con ordine.

## L'ultima mazzata

A rendere più difficile il successo economico dell'operazione Santa Giulia ha contribuito non poco la decisione del Comune di Milano, presa nell'autunno appena finito, di spostare il nuovo centro congressi di cui la città deve dotarsi dalla Santa Giulia zuni-niana - dov'era stato collocato da un accordo siglato con la giunta Albertini - all'area del Portello, di proprietà della Fiera. Tra le levate di scudi del centrosinistra, si era replicato - in modo non del tutto ingiustificato, invero - che la nuova locazione è più felice e razionale, e che essa va a tutto vantaggio di un ente quotato in bor-

sa, ma controllato dal pubblico, come la Fiera. In un momento in cui i centri congressi hanno mercato, sono redditizi e funzionano. Al di là delle comprensibili rimostranze di Zunino, che impugnava un accordo vecchio di otto anni, è difficile negare una certa logica e razionalità alla decisione della giunta Moratti.

Il contesto in cui la decisione matura, tuttavia, merita di essere chiarito. La costruzione del nuovo centro congressi, che avverrà a costi ragionevoli data la vocazione dell'area e dello stabile, infatti, renderà "di troppo" alcuni padiglioni della vecchia Fiera, adiacenti a quelli in cui dovrebbe sorgere il nuovo centro congressi sfilato a Santa Giulia. Diventati "di troppo" saranno demoliti, e adibiti ad area verde, il che - dato di non poco conto - consentirà al grande progetto urbano vicino - la Citylife di Salvatore Ligresti - di rispettare il rapporto tra volumetrie e verde urbano imposto. Il passaggio è cruciale, visto che proprio la quantità di verde, a fronte delle robuste volumetrie concesse a Citylife, rischiava di impantanare il percorso che deve portare Citylife e i suoi tre grattacieli dalla carta alla città. E così, se lo spostamento del centro congressi da una location forse infelice (Santa Giulia) ha contribuito ad aggravare le difficoltà del Gruppo Zunino, ha finito con l'avvantaggiare Salvatore Ligresti, che ai tempi della scelta delle aree per l'Expo era assai contrariato, per l'estromissione patita.

## Là dove c'era la Falck

Peraltro, la conflittualità degli interessi di Zunino con quelli di Ligresti non finisce qui, anzi. Naturale, essendo il mercato immobiliare milanese, come tutti i mercati, fatto di risorse scarse. Però, certo, la partita che riguarda l'ingegnere di Paternò e l'immobiliarista piemontese è particolarmente avvincente, e arriva a lambire perfino i rarefatti cicli dell'arte contemporanea. L'ultima puntata della sfida, infatti, l'ha scritta la vicenda del Museo d'arte contemporanea che Milano aspetta come si aspetta Godot. Un antico impegno lo vede collocato, infatti, proprio nella Citylife di Ligresti. Fino a quando, a metà dicembre e con grande profusione di sforzi mediatici, viene rilanciato ancora

una volta il progetto che Renzo Piano sta curando proprio per Zunino sulle aree della ex Falck di Sesto San Giovanni.

Ai già noti elementi avveniristici di ecologia ed architettura

**Il costruttore piemontese medita di uscire da Mediobanca**

avanzata, si aggiunge un elemento nuovo: un Museo dell'arte contemporanea. Ligresti non la prende bene, e il Comune si schiera apertamente contro un'ipotesi che viene, invece, caldeggiata dalla Provincia. Quel che non si dice, nei giorni della solenne celebrazione del (bellissimo) progetto di Piano per Sesto San Giovanni, è che tra gli operatori del settore, nessuno se la sente di giurare sul fatto che, alla fine, la nuova Sesto firmata Renzo Piano vedrà davvero la luce. Perché?

I costi di progettazione e realizzazione sono esorbitanti, la situazione del mercato immobiliare sempre meno favorevole, la stretta attorno a Zunino sempre più salda. Secondo calcoli fatti più volte dagli esperti, la copertura dei costi di realizzazione imporrebbe prezzi di vendita altissimi per gli standard della zona, in un momento di contrazione dell'inflazione sul mercato immobiliare che potrebbe durare anni. Insomma, la strada per la nuova Sesto è in salita.

## Mediobanca non basta

Zunino, come Ligresti, è azionista di Mediobanca. Ma mentre il secondo vive una congiuntura piuttosto favorevole, per il primo l'esperienza nel salotto potrebbe avvicinarsi al capolinea. Alla storica banca d'affari milanese - è fatto noto - Zunino ha dato mandato per la valorizzazione del suo patrimonio immobiliare trading. Cioè, tradotto, ha incaricato di vendere un importante segmento di proprietà detenuto ma non destinato all'attività di sviluppo. Tra queste non risulta Sesto San Giovanni, che resta uno dei progetti principali per il gruppo.

Intanto, si fa sempre più forte la sensazione che, nel piano di rientro dal debito che il gruppo

sta elaborando, ci sia anche la cessione della partecipazione in Mediobanca, superiore al 3%. La mossa sarebbe allo studio proprio in queste settimane, o addirittura sul punto di essere realizzata. Chissà che dal successo di queste opere di "valorizzazione", non dipendano anche le residue chance di vedere la luce per la Sesto San Giovanni del futuro. ■ (j.t.)

