

ATTUALITÀ

CITTÀ & AFFARI / IL CASO CITYLIFE

GRATTACIELI col buco

Era il progetto simbolo della nuova Milano. Ma i costi sono lievitati oltre il previsto e alcuni soci sono pronti a uscire. Toccherà alle banche tentare il salvataggio

DI VITTORIO MALAGUTTI

Si è già mossa la Mediobanca di Cesare Geronzi. E di recente è sceso in pista con grande impegno anche Massimo Ponzellini,

l'amico del ministro Giulio Tremonti che guida la Popolare di Milano. Ma nonostante il gran via vai di manager e banchieri, tra negoziati e incontri segreti, il caso Citylife si sta facendo di giorno in giorno più complicato da risolvere. A questo punto, prevedono i sempre più numerosi pessimisti, il quartiere simbolo della Milano che verrà, con i suoi grattacieli sghembi, il grande parco e il nuovo museo di arte contemporanea, rischia di essere ridimensionato se non addirittura di naufragare. Un flop clamoroso. E non solo per il valore del progetto, ben superiore ai 2 miliardi di euro. Il contraccolpo d'immagine sarebbe pesantissimo su una metropoli che naviga con fatica verso l'Expo 2015 e deve già fare i conti con il rovinoso declino dell'immobiliarista (ex) rampante Luigi Zunino e dei suoi sogni di gloria, primo tra tutti la lussuosa cittadella di Santa Giulia.

La sostanza del problema si riassume in poche parole. I costi del progetto Citylife,

Il piano rischia un ridimensionamento con grave danno di immagine in vista dell'Expo 2015



Un rendering del progetto Citylife. Sotto: Massimo Ponzellini e in basso i cantieri già aperti sull'area



già molto elevati in partenza, sono aumentati strada facendo. Da 1,7 miliardi previsti inizialmente (anno 2005) si è arrivati a quota 2,1 miliardi. Chi paga? I quattro partner del progetto si muovono in ordine sparso. Solo le Generali, che possiedono una quota del 26,6 per cento, hanno fin qui inviato qualche timido segnale di disponibilità. Gli altri invece frenano. E se il gruppo assicurativo tedesco Allianz, forte di un altro 26,6 per cento, preferisce chiamarsi fuori in attesa di una decisione condivisa, sono i due soci costruttori a puntare i piedi. Cioè Salvatore Ligresti (26,6 per cento) e la Lamaro della famiglia Toti di Roma (20,2 per cento). Anzi, fonti vicine alla trattativa confermano che entrambi (soprattutto i Toti) sarebbero pronti a sfilarsi dall'impresa cedendo le loro azioni. Niente da fare: di compratori nemmeno l'ombra. E allora toccherebbe alle banche metter mano al portafoglio. In effetti, in base al budget di partenza, la costruzione del quartiere avrebbe dovuto essere finanziata per l'80 per cento, cioè 1,4 miliardi, grazie a una linea di credito garantita da un pool di banche di cui fanno parte i tedeschi di Eurohypo (come capofila) insieme a Intesa, Mediobanca, Popolare Mila-



no, Unicredit e i francesi di Calyon. La situazione di stallo è ben descritta nel verbale di una riunione del consiglio di amministrazione di Generali properties che risale al maggio scorso. «Dal giugno 2008», si legge nel documento della società immobiliare del gruppo assicurativo, «le banche finanziatrici hanno sospeso l'erogazione del finanziamento (a Citylife, ndr) e non si sono rese disponibili a finanziare l'importo finanziato pur a fronte delle modifiche intervenute sul progetto». Traduzione: niente soldi fino a nuovo ordine. A dire il vero, gli unici davvero decisi a lasciar perdere sono i capi di Eurohypo, che nei mesi scorsi ha rischiato il fal- ▶

ATTUALITÀ

limento ed è stata salvata con i soldi pubblici. Scottati dai subprime e da un'esposizione sconsiderata nel settore immobiliare, ora i tedeschi battono in ritirata. Le altre banche delle cordate, invece, fin qui hanno fatto melina. Temono di impegnarsi troppo in un progetto dal destino incerto, senza contare che alcune di loro, in primo luogo Intesa, ma anche Unicredit, hanno già il loro da fare per gestire la patata bollente di Zunino.

A fine maggio il pool di finanziatori ha dato un segnale di disponibilità versando 22 milioni di euro. Briciole. Servirebbe un'intesa nuova di zecca che assicuri sostegno finanziario fino al termine dei lavori previsto, nella migliore delle ipotesi, entro dicembre 2014. Non c'è tempo da perdere. Senza mezzi freschi i cantieri nell'area della vecchia Fiera, non lontano dal centro città, rischiano di fermarsi. Lo sanno bene Maurizio Dallochio e Claudio Artusi, la coppia di vertice di Citylife. Il primo, un professore bocconiano molto gradito a Ligresti, siede sulla poltrona di presidente, mentre Artusi, manager di area Comunione e liberazione, a fine maggio è diventato amministratore delegato.

Così, nel pieno dell'estate, è partito il pressing dei manager di Mediobanca e del banchiere Ponzellini della Popolare di Milano. Quest'ultimo, mentre affianca **Tremonti** e Umberto Bossi negli incontri con i piccoli imprenditori del varesotto schiantati dalla crisi (a Vergiate venerdì 9

ottobre), si trova a suo agio anche al tavolo con i tradizionali poteri forti, da Geronzi a Ligresti. Il negoziato dura ormai da mesi e resta molto complicato, ma in questi giorni sembra che si vada profilando un primo compromesso.

Le banche, in sostanza, sarebbero pronte a sbloccare i finanziamenti rilevando anche la quota dei tedeschi in uscita. Il fabbisogno finanziario, però, dovrà essere rivisto al ribasso e quindi è facile prevedere che Citylife verrà ridimensionata rispetto al progetto di partenza. Un progetto, nato e studiato ai tempi della bolla immobiliare e del denaro facile, che ora stenta a tenere il passo con i tempi nuovi. Il più disponibile ad appoggiare concretamente il piano di rilancio è sembrato proprio Ponzellini. E tra i suoi colleghi non c'è chi ha mancato di far notare che la Popolare di Milano è l'unico tra gli istituti coinvolti ad aver fatto ricorso ai Tremonti bond per 500 milioni. Adesso una parte di questi soldi andrebbe a finanziare un affare immobiliare sponsorizzato dall'alta finanza invece dei piccoli imprenditori messi alle strette dalla recessione. Tutto il contrario di quanto auspicato pubblicamente dal ministro dell'Economia nelle sue sparate contro le banche.

Sui numeri e sui dettagli dell'ipotetico compromesso con i creditori per il momento nessuno si sbilancia. Di certo, con il mercato immobiliare ancora nel tunnel della crisi, sembra poco praticabile la soluzione d'emergenza messa a punto nei mesi scorsi. Per limitare al massimo i nuovi esborsi sotto forma di capitale di rischio o di prestiti bancari, i manager di Citylife contavano di finanziare almeno in parte i cantieri con la prevendita degli appartamenti, tutte abitazio-

I tedeschi della Allianz indugiano, Ligresti e Toti tentennano: si cerca di arrivare a un compromesso

ni signorili con prezzi superiori agli 8 mila euro al metro quadro. La parte residenziale dovrebbe infatti essere ultimata, e quindi messa sul mercato, prima di quella destinata a uffici e negozi.

«L'iniziativa potrebbe finanziarsi tramite le prevendite», si legge in un (ottimistico) documento interno di Citylife che risale a pochi mesi fa. Facile a dirsi. In realtà lo sboom del mattone ha reso tutto più difficile. Nonostante l'ottimismo di facciata dei venditori, a fine settembre erano stati siglati contratti solo per una cinquantina delle circa trecento residenze già messe in vendita su un totale di oltre mille che verranno realizzate. In attesa che il mercato riparta diventa quindi sempre più urgente l'intervento delle banche. Lo chiedono i manager di Citylife. Ma anche la politica locale segue con preoccupazione la vicenda. Per la giunta milanese guidata da Letizia Moratti in parte è una questione di prestigio. L'eventuale tracollo del progetto non sarebbe certo un bel biglietto da visita per una Milano che si prepara a ospitare l'Expo del 2015 già ridimensionata rispetto ai faraonici piani di partenza.

Poi ci sono i soldi, molti soldi. I soci di Citylife si sono infatti impegnati a finanziare la stazione della metropolitana da costruire all'interno del quartiere. La lista dei regali alla città comprende anche il nuovo museo di arte contemporanea. Dopo discussioni e polemiche, l'anno scorso il progetto è stato affidato all'architetto Daniel Libeskind. Il nuovo palazzo, rivestito di marmo di Candoglia, avrà un design a dir poco originale ("la torsione di un volume a base quadrata in un corpo dal perimetro circolare" spiegano gli addetti ai lavori). Costo previsto dell'opera: almeno quaranta milioni di euro. Anche questi garantiti da Ligresti e soci. «Apriremo il museo entro il 2011», disse il sindaco Moratti a marzo dell'anno scorso. Ma non aveva fatto i conti con i guai di Citylife. ■



I cantieri nell'area Citylife e, sotto, Salvatore Ligresti

