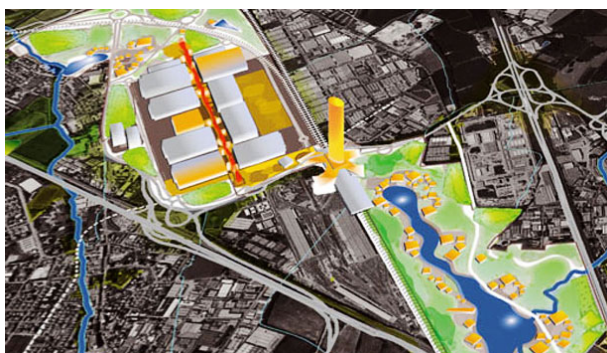




MILANO: CEMENTO SUL PIEDE DI GUERRA



Milano, 06/10/2009

di Andrea Ferrario

Dietro alla clamorosa richiesta di commissariamento del Comune di Milano avanzata da società del gruppo Ligresti ci sono un'aspra battaglia politica e, soprattutto, le difficoltà del mondo finanziario e immobiliare a seguito dello scoppio della bolla. Ne sono una testimonianza anche i casi Risanamento, Citylife e Aedes. Intanto, tra Piano casa, Expo e nuovi megaprogetti la cementificazione continua.

Può succedere anche questo nella Milano che si sta ancora risvegliando dopo il torpore estivo: uno dei più agguerriti cementificatori che la città abbia mai visto, l'assessore all'urbanistica Carlo "Attila" Masseroli, viene all'improvviso presentato dalla stampa, insieme al sindaco Moratti, come un convinto sostenitore della difesa del verde e dell'interesse pubblico nella pianificazione urbana. Lo spunto per questa sua improvvisa beatificazione, che trapela soprattutto dalle righe del quotidiano Repubblica, è venuto dalla vicenda Ligresti-Comune di Milano di cui tutti gli organi di stampa cittadini hanno ampiamente riferito. Riassumiamo brevemente i fatti. Due settimane fa è trapelata, ed è poi stata ufficialmente confermata, la notizia che l'imprenditore Salvatore Ligresti ha chiesto alla Provincia il commissariamento del Comune di Milano per sbloccare tre progetti edilizi di altrettante società a lui riconducibili, motivando la propria domanda con i ritardi dell'amministrazione pubblica nell'affrontare le relative problematiche. Le tre società sono la

Imco, l'Altair e la Zero, mentre i progetti riguardano la via Natta, nei pressi dell'Ippodromo di San Siro, dove dovrebbero essere costruiti dei palazzoni alti fino a 50 metri, troppi per il contesto, un'area a Bruzzano, a nord della città, e la via Macconago, a due passi dal Parco Sud e dall'area in cui sorgerà, su terreni dello stesso Ligresti, il mega-centro europeo Cerba per la ricerca medica, uno dei maggiori progetti speculativo-cementizi milanesi. Ai sensi della legge regionale 12 approvata nel 2005, in casi simili è possibile richiedere alla Regione o alla Provincia il commissariamento del Comune. Le società di Ligresti hanno scelto la Provincia, una decisione politicamente non casuale, così come appare non casuale la tempistica della richiesta di commissariamento. La Provincia infatti ora è guidata da Guido Podestà, un fedelissimo di Berlusconi e operativo nel settore sanitario in concorrenza alla "nemica" lobby ciellina formigioniana, della quale il già citato Masseroli è uno dei principali attori.

TRA POLITICA E AFFARI

La politica

La mossa di Ligresti va a incunearsi nelle profonde divisioni già esistenti nella maggioranza e che trovano una delle loro più concrete espressioni proprio nell'urbanistica. Come scrive Il Foglio, a Milano ormai esiste una specie di pentapartito ambrosiano: la Lega, i fedelissimi della Moratti (ridottisi al lumicino), la lobby Formigoni-Comunione e Liberazione, i Pdl ex An e il Pdl berlusconiano/tremontiano. Divisioni che si stanno inasprendo nell'imminenza delle elezioni regionali dell'anno prossimo e di quelle comunali del 2011, con la sempre più probabile mancata ricandidatura della Moratti, che se vuole sopravvivere politicamente deve giocarsi il tutto per tutto fin da ora. E su tutti, o quasi, pende qualche spada di Damocle: per Formigoni lo scandalo Niguarda e quello dei derivati della Regione, che covano sotto la brace, per il Comune l'altro scandalo derivati e quello Zincar, sulle varie appendici della lobby finanziaria e del mattone il caso Risanamento. Ligresti, nonostante i profondi legami con la famiglia La Russa e la vicinanza a Berlusconi, si è in realtà mosso sempre molto prudentemente, avendo presente prioritariamente i propri affari. Ora sembra avere deciso di partire all'attacco per girare a proprio favore le divisioni politiche. La posizione assunta da Masseroli, le cui idee e il cui operato sono ben noti a tutti da anni, è esclusivamente una posizione di difesa politica e di lobby. Un indice del punto di tensione a cui si è arrivati è poi la misteriosa faccenda della microspia trovata negli ultimi giorni sotto un tavolo del direttore generale di Palazzo Marino, il potente Giuseppe Sala, braccio destro di Letizia Moratti nominato nel gennaio 2009 con uno stipendio annuale di 250.000 euro. Secondo i primi dati la microspia, che non è di quelle in dotazione per le inchieste della procura, è stata collocata nell'ufficio di Sala non prima di agosto, ma la bonifica con la quale è stata ritrovata sarebbe stata richiesta da un funzionario comunale nel giugno scorso, non si sa per quali motivi. Ovviamente è cominciata subito la corsa a cercare di capire quali siano potute essere le conversazioni più appetibili per gli anonimi spioni. E a tale proposito i giornali scrivono che in quelle stanze sicuramente si è parlato di derivati del Comune, di Piano di governo del territorio, di A2A (della quale Sala è consigliere di gestione) e di altre società municipali.

Gli affari

Riguardo alla tempistica, tutti hanno notato che la mossa di Ligresti è arrivata nell'imminenza del varo del Piano di governo del territorio (Pgt), che andrà a sostituire il Piano regolatore vecchio di trent'anni. Si tratta di un documento quadro che stabilirà le direttive a lungo termine per lo sviluppo urbanistico di Milano (nulla toglie che poi siano possibili ritocchi, deroghe e quant'altro). Sotto la pressione della richiesta di commissariamento, la maggioranza ha inaspettatamente dato il via libera al Pgt in questi giorni, superando temporaneamente le divisioni in merito. A ottobre dovrà essere discusso in giunta e a novembre, sempre se i tempi verranno rispettati, dovrebbe cominciare l'esame in Consiglio comunale. Secondo molti commentatori Ligresti, più che alle tre aree ora in questione, punta a mettere un'ipoteca proprio sul Pgt. C'è per esempio la questione delle aree di Ligresti nel Parco Sud, circa 280.000 mq (le tre aree oggetto della richiesta di commissariamento ammontano invece complessivamente a soli 72.000 mq) per le quali è probabile che il Pgt preveda la non edificabilità. Il progetto di Pgt prevede inoltre a tale proposito la creazione, voluta da Masseroli, di una Borsa della perequazione dove verrebbero scambiati i diritti volumetrici dei proprietari relativi alle aree dichiarate non edificabili. Le aree possedute da Ligresti nel Parco Sud, però, "fruttano" sotto questo aspetto un indice di edificazione dello 0,2, rispetto allo 0,65 del resto della città. La partita di Ligresti pertanto potrebbe giocarsi, tra le altre cose, proprio sull'innalzamento di questo indice. Ma anche più in generale sull'asserzione del proprio potere per farlo valere in futuro. Non è affatto una guerra tra "ambientalisti" e "cementificatori", ma solo tra chi dal cemento guadagnerà di più e chi di meno. Masseroli non ha mai fatto segreto della sua contrarietà riguardo alla preservazione del Parco Sud così come è. La richiesta di commissariamento avanzata dalle società di Ligresti è poi un modo per chiudere anche ogni piccolo spazio di dibattito pubblico sul futuro urbanistico della città e gestire tutto dietro le quinte. Per ora tutto è in sospenso: Podestà ha chiesto a Ligresti e Comune di integrare la documentazione fornita entro il 4 ottobre, data a partire dalla quale il caso si riaprirà.

Ma dietro a tutto ci sono anche le difficoltà dell'impero finanziario e del cemento di Salvatore Ligresti. Un impero che comprende partecipazioni in Unicredit, Mediobanca, Generali, Rizzoli-Corriere della Sera, Alitalia e che tra i suoi pilastri la potentissima società edile Impregilo, ma anche la finanziaria Premafin e l'assicuratrice FonSai. A Milano poi Ligresti è massicciamente presente in tutti i maggiori progetti di speculazione edilizia, da Citylife a Garibaldi-Repubblica, dal Cerba all'Istituto europeo di oncologia. Ma è un impero che dà qualche segno di scricchiolio, tanto più preoccupante nel momento in cui un altro impero milanese del mattone come Risanamento rischia il fallimento. Riguardo alle difficoltà delle società di Ligresti basta citare alcuni dati. Il 20 aprile la sua società-cassaforte Sinergia non è riuscita a onorare nei confronti delle banche un prestito di 31 milioni di euro, poi riscadenziato, ed entro novembre dovrà trovare 108 milioni per rimborsare un altro prestito. Per Sinergia il 2008 si è chiuso con una perdita di 24 milioni di euro (nel 2007 la perdita era stata di soli 4 milioni) e un aumento dei debiti a 321 milioni di euro rispetto ai 256 del 2007. La controllata Imco è passata da un utile 2007 di 49 milioni di euro a una perdita 2008 di 13 milioni, con un indebitamento cresciuto a 305 milioni da 212 milioni. Insomma, troppi "sintomi Risanamento". Ligresti ha quindi la necessità impellente di valorizzare in bilancio le decine di terreni comprati nell'area del Parco Sud, sul modello di quanto avverrà con la

costruzione del Cerba, un progetto da 900 milioni su un'area (sua) costata poco meno di 10 milioni. Il Comune, attraverso l'Expo, gli ha già porto una mano con il progetto di commercializzare il Parco trasformando le aziende agricole in strutture alberghiere e di accoglienza, una vera e propria manna per Don Salvatore. Ma evidentemente quest'ultimo vuole di più e, come ha scritto Ettore Livini su Repubblica: "ha deciso di forzare la mano. Quasi come se ci fosse in gioco la sopravvivenza del suo impero di famiglia".

RISANAMENTO, CITYLIFE ED AEDES: LA BOLLA SCOPPIA

A inizio settembre è stato depositato presso il Tribunale di Milano il piano delle banche creditrici per il salvataggio dal fallimento del gruppo Risanamento, ormai non più controllato da Luigi Zunino (sull'intera vicenda si veda il nostro articolo "L'allegria Milano della bolla"). La complessa manovra prevede un'iniezione di capitale, prestiti convertendi, finanziamenti standby (per un totale complessivo di circa 800 milioni di euro, di cui però solo 130 come liquidità), oltre a dismissioni e alla ricerca di un partner per il progetto di Santa Giulia, il tutto lungo un periodo di cinque anni. I pm si sono opposti al piano e il giudice dovrà decidere il 15 ottobre se procedere o meno con la procedura di fallimento. In gioco ci sono i circa 3 miliardi di euro di buco di Risanamento più, indirettamente, quello stimato come pari a circa 1 miliardo della holding personale di Zunino. Secondo la procura il piano messo a punto dalle banche creditrici (Intesa, Unicredit, Banco Popolare, Bpm, Mps e Italease) non risolve lo stato di insolvenza e ha in realtà come obiettivo la liquidazione, e non la continuità e lo sviluppo aziendale. Tra i vari aspetti estremamente problematici su cui i pm hanno richiamato l'attenzione c'è in particolare il fatto che il piano si basa in parte anche sul valore futuro di beni che si intende vendere, cioè essenzialmente le aree Falck a Sesto San Giovanni e una quota minoritaria ma consistente di Santa Giulia. In realtà i valori realizzabili di tali aree non sono oggi stimabili con precisione. Per lungo tempo infatti Risanamento ha cercato di vendere le aree Falck senza successo, nonostante i ribassi di prezzo, mentre Santa Giulia allo stato delle cose è un progetto semifallimentare ben poco appetibile – come riassume il Sole 24 Ore: "si vuole sottrarre il gruppo a una situazione di crisi 'certa' con un piano che vede una realizzazione definitiva tutt'altro che sicura". A proposito di Santa Giulia va aggiunto che proprio in questi giorni le imprese che dovevano terminare i lavori obbligatori di urbanizzazione dell'area hanno abbandonato i cantieri, secondo quanto riferisce il Corriere della Sera perché la Risanamento non li paga da maggio scorso. In realtà il Comune di Milano si era garantito contro tale rischio con una fideiussione per il 50% del costo dei lavori (e chissà perché appena il 50%), solo che la fideiussione è stata stipulata con la FonSai... di Salvatore Ligresti! Ovviamente non è proprio il momento di aprire un altro fronte con Don Salvatore, visto il già teso conflitto in corso, e pertanto Masseroli diplomaticamente ha rimandato ogni decisione sul da farsi a dopo il 15 ottobre, con la scusa che solo allora si saprà quale sarà il futuro di Risanamento.

Dietro alla patina ottimista dei politici che amministrano l'urbanistica si nasconde quindi in realtà una Milano finanziaria e immobiliare che cerca di rimandare con ogni stratagemma gli effetti, potenzialmente devastanti, delle proprie politiche. Oltre alla vera e propria bomba a orologeria della Risanamento, che se dovesse scoppiare avrebbe effetti enormi sul sistema

bancario e sul settore immobiliare, vale la pena di ricordare anche il caso dell'immobiliare Aedes (quella proprietaria dei terreni su cui si trova lo stabilimento Innse, si veda "Il caso Innse: dieci mesi di lotta"), che si trovava in una situazione di debiti insoluti verso le banche simile a quella di Risanamento e che a fine luglio, dopo mille peripezie, è riuscita a portare a termine un piano di ricapitalizzazione, che però non è garanzia di uscita dalla situazione di crisi. E poi c'è l'enorme progetto Citylife, che ha viaggiato finora con una leva finanziaria dell'80%, ma che ora rischia grosso. Il progetto oggi non è più coperto finanziariamente perché i costi stimati sono incrementati da 1,7 a 2,15 miliardi. Servono quindi altri 700 milioni e, secondo quanto scrive Il Mondo, né le banche (Intesa, Unicredit, Mediobanca e la tedesca EuroHypo) né i soci (Generali, Ligresti, Allianz, Toti) sono disponibili a concedere altri fondi. La più avversa a questa ipotesi sarebbe la tedesca EuroHypo, che è già in difficoltà a casa sua in conseguenza della crisi finanziaria mondiale. Tra le varie ipotesi per uscire dall'impasse vi sono quella dell'erogazione di nuovi prestiti, a un costo di interessi però notevolmente maggiorato, e quella di complessi accordi di credito con garanzie incrociate per le future fasi del progetto che, secondo quanto scrive sempre Il Mondo, saranno "via via più rischiose per le banche". Quindi da una parte abbiamo le banche sempre più esposte a debiti insoluti, a prestiti ad alto rischio e a partecipazioni azionarie (uno dei frequenti sbocchi dei piani di salvataggio) anch'esse pericolose, dall'altra un sistema immobiliare che è ben lungi dall'aver smaltito la bolla, con il risultato che potrebbero essere ridimensionati, o peggio finire arenati come Santa Giulia, altri grandi progetti milanesi. Una situazione descritta con grande efficacia dall'articolo "Credito e mattone" di Andrea Greco, pubblicato da Repubblica.

MATTONE E CEMENTO: GLI ALTRI SVILUPPI PIÙ RECENTI

Con l'occasione passiamo in rassegna alcuni altri sviluppi recenti nel settore della speculazione immobiliare e del cemento. Sta per partire il Piano casa del governo lombardo, quello che prevede la possibilità di aumentare del 20% la volumetria del già costruito e di abbattere e ricostruire edifici, anche nei centri storici e nei parchi. I comuni hanno la facoltà di indicare entro il 15 ottobre zone del loro territorio nelle quali ai privati non sarà consentita l'applicazione del Piano. Il Comune di Milano lo ha già fatto, estromettendo dal Piano casa tutta l'area all'interno della cerchia dei bastioni e 11 altre zone della città. L'assessore regionale all'urbanistica Davide Boni (Lega Nord) si è già lamentato dei limiti posti da Milano (ma anche da Mantova): "Troppi paletti. I comuni stanno mettendo paletti troppo rigidi". Parole che non fanno sperare bene, visto che se a insindacabile giudizio della Regione le limitazioni non risulteranno "adeguatamente motivate", i privati potranno lo stesso fare i lavori. Intanto continuano le difficoltà per il mercato immobiliare. Secondo gli ultimi dati citati dal Corriere della Sera a Milano ci sarebbero circa 80.000 alloggi sfitti, più una quantità stimata di 850.000 metri cubi di spazi per uffici vuoti. Negli ultimi anni nel complesso l'offerta ha superato la domanda, spiega Colombo Clerici, presidente di Assoedilizia, secondo cui inoltre si registra una perdita di attrattività complessiva della città, che ha portato alcune multinazionali a trasferirsi a Roma. Come spiega Guido Lodigiani del centro studi della Gabetti "a Milano nell'ultimo decennio si è costruito troppo" e "lo stock di immobili arrivato sul mercato è tutto concentrato nel settore medio-alto. E ora sono molti i proprietari che non

riescono a vendere e che convertono l'offerta in affitto". Sul fronte delle case popolari da ottobre si passerà dalla gestione privata a quella pubblica. Dopo la pessima esperienza dell'affidamento alla Romeo, alla Pirelli Re e alla Gefi, l'amministrazione degli alloggi popolari di Milano tornerà all'Aler. Si naviga ancora a vista invece per quanto riguarda l'Expo 2015, riguardo al quale si continuano a registrare solo notizie grottesche, folcloristiche o relative alle più svariate "poltrone". Dopo la presentazione del masterplan (in realtà dietro al vocabolo inglese si nasconde solo una bozza di massima, che potrà anche essere completamente modificata), si è avuto un incontro di Diana Bracco con se stessa (in qualità di presidente Expo 2015 da una parte e di presidente del Comitato ristretto di Confindustria per l'Expo 2015, dall'altra) e il voto del Comitato incompatibilità della Camera con il quale Lucio Stanca è stato autorizzato a occupare contemporaneamente la poltrona di amministratore delegato di Expo 2015 Spa e di deputato. La Lega Nord, che si era detta a gran voce contraria, come al solito dopo avere sbraitato ha messo il timbro alla "bipoltrona" astenendosi. Da registrare infine l'idea di Daniele Farina, "leader storico" del centro sociale Leoncavallo, di convocare un social forum per il 2015 a Milano, in coincidenza con l'Expo. L'idea è stata comunicata a Letizia Moratti con una lettera in cui, secondo quanto riferisce il Corriere della Sera, si parlerebbe di un'integrazione delle due iniziative "in un'ottica di dialogo più che di divisione" con la speranza di diventare "partner ufficiale" della manifestazione. Sempre per l'Expo nell'area tra Rho e Milano si prevede di costruire parcheggi per 17.000 posti auto, che una volta finita la manifestazione rimarranno con molta probabilità inutilizzati in quanto situati in aree lontane dai centri cittadini. E' prevista anche la realizzazione di una tangenzialina ad Arese nell'area ex Alfa, nonostante esista già una strada di collegamento. E allora perché farla? Come denuncia il centro sociale Sos Fornace, "perché una volta realizzata tutta la zona, attualmente agricola, diventerà edificabile". Grandi manovre anche a Monza, dove il sindaco Marco Mariani ha annunciato una variante al Piano di gestione del territorio con la quale si prevede una valanga di cemento su ben 3 milioni di metri quadri. Le aree interessate sono quelle di San Fruttuoso, del Parco Villoresi, della Cascinazza, delle ex cave Rocca e dell'ex area industriale Pagnoni.

(fonti: le principali testate della stampa milanese e nazionale dal 14 al 27 settembre 2009)

milanointernazionale.it