

Immobiliare. Intesa Sanpaolo e Prospettive Urbane nell'operazione del proprietario di Esselunga Caprotti cede la quota di Euromilano alle Coop

Marco Alfieri
 MILANO

Grandi manovre in Euromilano, all'insegna del vecchio motto *pecunia non olet*, il business non ha colore, riattualizzato in questi giorni dalla cordata bipartisan su Alitalia. Il patron di Esselunga, Bernardo Caprotti, e la sua Finco Srl, veicolo con cui detiene il 37,5% del developer milanese, è a un passo dalla cessione della sua quota agli altri due soci del consorzio immobiliare: Intesa San Paolo (37,5% di Euromilano) e Prospettive Urbane (25%) che altro non è che l'unione delle cooperative di abitanti bianche (Acli) e rosse (Legacoop) del milanese.

Il closing verrà perfezionato nei prossimi giorni. Nell'accordo, la quota di Finco verrà splittata al 5% su Ca' de Sassi e al 32% - strana nemesi dopo le recenti battaglie a colpi di libri e film denuncia - sui rivali delle Coop, in attesa a loro volta di allargare a nuovi soci la platea azionaria. In realtà l'accordo arriva a valle di un lungo tragitto. Prima dell'estate l'ipotesi allo studio del developer di Bovisa e di Cascina Merlata, un'area da 530 metri quadri confi-

nante con la Fiera di Rho-Però su cui sorgerà il villaggio Expo, era che tutti i soci scendessero di quota per far entrare un veicolo Unipol e uno della galassia Ligresti. Poi il progetto originario non si è concretizzato (Intesa San Paolo sembra non gradisse troppo l'ingresso di Immobiliare Lombarda anche in questa partita cittadina), così la quota che Caprotti voleva già dismettere verrà acquistata dagli altri soci e principalmente dalle Coop, che attraverso Euromilano puntano a giocare un ruolo importante in prospettiva Expo. D'altronde il momento è propizio: il nuovo Piano di governo del territorio che disegna la Milano del futuro, insieme alla ribalta del 2015, porterà investimenti e terrai valori del comparto coerenti nonostante lo sboom recente figlio di una crisi del credito che ha incrinato il modello di leva immobiliare cresciuto sull'iperliquidità degli ultimi anni.

E così, ormai avviata Citylife, il progetto di riqualificazione dell'ex area fiera celebre per le tre torri contestate di Libeskind, Isozaki e Hadid (dopo il via libera della giunta alla variante urbanistica il 15 settembre scade il periodo entro cui presentare even-

tuali deduzioni prima dell'approvazione definitiva). Sbloccati i cantieri di Porta Nuova, che accorpa quel che inizialmente erano tre progetti distinti (Garibaldi, Varesine, Isola) sempre con le società di Ligresti al centro del rischio in alleanza con i texani di Hines (nella costruzione della nuova sede della regione Lombardia

Impregilo ha rilevato le quote di praticamente tutto il consorzio Torre guidato da Techint che aveva vinto l'appalto). L'altra partita calda all'incrocio tra Expo & mattone è quella che investe la galassia Zunino. Risanamento, si sa, è in bruttissime acque. Il primo semestre 2008 si è chiuso con un risultato netto negativo per 80 milioni rispetto ai 40,1 milioni di perdita del pari periodo 2007, mentre il patrimonio netto ha registrato un calo da 408,1 a 343,4 milioni. Mediobanca e soprattutto Intesa San Paolo hanno imposto per il riassetto e il riscadenza-

mento del debito il vincolo capestro della cessione degli asset migliori in portafoglio. Che a Milano significano soprattutto le aree ex Falck a Sesto San Giovanni (progetto di Renzo Piano) e il quartiere Santa Giulia a Rogore-

do (progetto di Norman Foster). Sul primo è in corso una trattativa in esclusiva con il fondo Dubai Limitless che dovrebbe sfociare in un contratto preliminare di cessione entro metà mese per una cifra intorno ai 550 milioni di euro. Sul secondo, invece, l'immobiliarista piemontese sta vagliando alcune manifestazioni di interesse (un lotto di residenziale convenzionato e la sede di Sky sono già completate). Anche qui: in pole position ci sarebbe sempre il fondo di Dubai insieme al colosso Usa Starwood (Sheraton e Westin Hotel) e il Colony Capital del magnate Tom Barrack.

In attesa di capire come finirà l'odissea Zunino, il futuro rischio cittadino si giocherà certamente sui 7 scali ferroviari dismessi. Entro fine settembre palazzo Marino dovrebbe comunicare gli indici di edificabilità delle aree. Specie in chiave Expo, gli interessi in gioco sono enormi: le stazioni valgono qualcosa come 1,2 milioni di mq di sviluppo immobiliare di cui 820 mila in centro (scali Farni, Porta Genova e Romana). Naturale che i grandi gruppi (alcuni dei quali coinvolti nella cordata Alitalia) aspettino gli indici per pianificare le future gare d'asta, e nuovi investimenti in città.

LE PARTITE MILANESI

A metà settembre il via definitivo a Citylife mentre per la cessione delle aree di Zunino in pole c'è il fondo Dubai Limitless

