

La bolla che deve ancora scoppiare

di Andrea Ferrario

Milano Internazionale - <http://www.milanointernazionale.it>

Un viaggio in più puntate nella bolla milanese che deve ancora scoppiare: dal bilancio del Comune, ai derivati e al contesto di nuova bolla finanziaria che incombe a livello internazionale, per passare poi ai grandi progetti edilizi in crisi, agli intrecci finanza-mattone e alle bolle prossime e venture del cemento e degli aeroporti.

Prima puntata: Bilancio coi buchi e finanza tossica

Milano, inverno 2010/2011: vaste aree della città, da Porta Garibaldi fino alla Fiera e alle aree periferiche, sono cantieri lasciati a metà e abbandonati al completo degrado. Il Comune, dopo la seconda ondata dello scoppio della bolla finanziaria e immobiliare, è rimasto praticamente senza fondi, ma in compenso ha debiti per centinaia di milioni di euro in seguito alla ennesima virata in negativo dei derivati di Albertini. Le banche della città, dopo decine di scambi "azioni a fronte del debito" per svariati miliardi con immobiliari fallimentari sono sprofondate in una voragine di passivi e sono quasi tutte chiuse. Dopo i nuovi tagli apportati dalla Gelmini-bis gli studenti vanno a scuola in classi di 100 alunni ciascuna per due ore al giorno nei soli mesi estivi (non ci sono fondi né per gli insegnanti né per il riscaldamento invernale). Nell'hinterland milanese non c'è ormai più una fabbrica aperta, ma politici e giornali riassicurano: anche questa volta il peggio della crisi è ormai passato. Per la città intanto si aggirano centinaia di camice verdi volontarie: la Lega le ha messe a disposizione dei propri colleghi di governo per proteggere i punti nevralgici del potere politico ed economico dalla rabbia dei cittadini diventati tutti, in base a un decreto padano, dei clandestini. Il sindaco da parte sua ribadisce che l'Expo 2015 si farà e stanziare gli ultimi 100.000 euro in contanti disponibili nelle casse comunali per un maxiconvegno intitolato: "Expo 2015: quali nuove scuse inventarci per produrre la prossima bolla?"... Fantascienza? Sì, ma non poi così irrealista come potrebbe sembrare a prima vista. Gli ultimi sviluppi milanesi, e non solo quelli, vanno in una direzione che potrebbe avere esiti non poi così differenti da quelli dipinti sopra.

Cominciamo dal bilancio del comune e dalla bolla finanziaria che in alcuni punti è sull'orlo dello scoppio, in altri viene nuovamente gonfiata. Bilancio: da mesi alcune delle maggiori voci di entrata di Palazzo Marino, e più segnatamente gli oneri di urbanizzazione e gli introiti sulla pubblicità, stanno registrando forti cali, ai quali vanno ad aggiungersi gli effetti sulle casse del Comune della cancellazione della voce di entrata dell'Ici sulla prima casa, voluta dal governo Berlusconi. A luglio è stata messa a punto una prima manovra per tagliare circa 30 milioni dal bilancio comunale 2010. Ma in questi giorni sono arrivate notizie pesanti come macigni per il bilancio da approvare prima della fine di quest'anno. L'Ue ha comminato all'Italia una pesante multa, diventata definitiva, per le agevolazioni fiscali concesse alle ex aziende municipalizzate nei primi tre anni successivi alla loro privatizzazione. Ora le ex municipalizzate dovranno restituire le somme così accumulate in violazione delle normative europee. In particolare la A2A, società controllata dai Comuni di Milano e Brescia, dovrà restituire ben 200 milioni di euro e di conseguenza non sarà in grado di versare alle due municipalità i dividendi previsti. Il Comune di Milano dovrà pertanto tagliare dal bilancio gli 80 milioni di dividendi A2A previsti, una cifra enorme. E a ciò va aggiunto che quasi sicuramente il Comune non otterrà dividendi, a differenza degli anni passati, nemmeno dalla Sea, società di gestione aeroportuale gravemente colpita nei suoi conti dalla crisi di Malpensa. A queste cifre già da capogiro vanno poi ad aggiungersi i 18 milioni di buco della società comunale Zincar, gestita

allegremente in assenza di controlli adeguati da parte di Palazzo Marino. Ma non è tutto, alcuni giorni fa è arrivata un'altra notizia pesantissima. Il governo centrale chiede al Comune di Milano di effettuare 380 milioni di tagli al bilancio nel triennio 2009-2011 per rispettare il patto di stabilità nazionale, una cifra enorme, tanto più se sommata agli altri buchi di bilancio. Il tutto si tradurrà inevitabilmente in drastici tagli ai servizi e agli investimenti: dopo anni di privatizzazioni e finanza allegra volute da loro e dai loro amici capitalisti, è un po' come se gli amministratori ci stessero cantando in coro uno slogan popolare, ma di significato opposto, degli anni '70, "pagherete caro, pagherete tutto". E stiamo già pagando cara anche l'Expo, nonostante finora non sia stato fatto nulla di nulla, a parte le operazioni di immagine, per l'evento previsto per il 2015. L'amministratore delegato di Expo 2015 S.p.A., Lucio Stanca (circa 450.000 euro/anno tra stipendio e bonus), a fine 2009 ha annunciato che la società avrà già un passivo di 11,6 milioni di euro e ha chiesto a Comune e Podestà di rimpinguarne subito le casse con 7,2 milioni di euro. Il secondo nicchia, il primo si dimostra subito disponibile. Dall'opposizione qualcuno fa osservare che magari Stanca potrebbe anche spiegare come sono stati spesi quei milioni. Ma è una domanda retorica: è noto a tutti che le lotte intestine per accaparrarsi poltrone costano sempre care ai cittadini. Che anche questa volta pagheranno caro, pagheranno tutto.

Al quadro generale vanno poi aggiunti i derivati del Comune e della Regione (si vedano in merito i nostri articoli Derivati e bilancio: le mani della finanza creativa su Milano e L'allegria Milano della bolla), riguardo ai quali non vi sono da registrare recenti novità, anche se le indagini della magistratura proseguono, ma che continuano a pendere su Milano e la regione come una pesantissima spada di Damocle fatta di centinaia di milioni di finanza tossica. A proposito di derivati va osservato che a livello internazionale si sta sempre più chiaramente profilando la formazione di una nuova bolla finanziaria, che va ad accavallarsi con quella precedente, ancora per la massima parte non smaltita. Milano, in quanto principale centro finanziario italiano, ne è pienamente coinvolta. All'argomento hanno dedicato una serie di articoli i quotidiani La Stampa e il Corriere della Sera. Nell'articolo pubblicato il 5 ottobre dalla Stampa, gli autori Luca Fornovo e Gianluca Paolucci rilevano che nel solo scorso mese di luglio le cartolarizzazioni a livello globale sono state di 49 miliardi di euro, contro i 54 miliardi del luglio 2008 (poco prima del crac Lehman) e i 51 miliardi del 2007 (alla vigilia della crisi dei subprime). Stanno riprendendo anche le emissioni dei tossicissimi Abs (asset backed securities, titoli garantiti da prestiti), come testimoniato dalle recenti emissioni miliardarie di Volkswagen, Tesco e Lloyds. Rincarare la dose Federico Fubini sul Corriere della Sera: "già quadruplicato fra il 2003 e il 2008, il valore nominale dei derivati esistenti ha continuato a crescere dalla seconda metà del 2008 alla prima metà del 2009. I più diffusi, quelli sui tassi d'interesse, sono passati da un valore nominale di 403 mila miliardi nella seconda metà del 2008 a 414 mila miliardi alla fine di giugno del 2009. I "cds" [credit default swap] sono la sola classe di derivati in calo sul 2009, ma a un valore nominale di 31.223 miliardi di dollari (circa la metà del prodotto lordo della Terra). A metà 2009 l'ammontare totale dichiarato del nominale su derivati esistenti era a 445.312 mila miliardi di dollari, più o meno nove volte più del Pil del mondo (dopo essere sceso appena solo nella seconda metà del 2008). A copertura dai rischi sul petrolio, sui tassi o sulle valute, i derivati Otc vengono usati dal 94% delle imprese dell'indice Fortune 500, le più grandi del mondo in tutti i settori". Gli Otc (over the counter) sono titoli "creati e venduti bilateralmente fra privati senza passare per una Borsa e i suoi strumenti di regolamento e compensazione delle transazioni". Per questo nessuno in realtà sa quanti siano i derivati Otc in circolazione. E in fatto di cartolarizzazioni le banche italiane non rimangono indietro: nell'ultimo anno e fino a oggi hanno cartolarizzato poco meno di 100 miliardi di euro di mutui e altri crediti, con Unicredit (oltre 27 miliardi) e Intesa Sanpaolo (oltre 24 miliardi) in prima fila. Gli autori dell'articolo della Stampa così spiegano le caratteristiche che hanno oggi queste operazioni: "Prima i titoli emessi venivano venduti ad investitori istituzionali, che a loro volta li rimpacchettavano e li rivendevano in altre forme, all'infinito, con i risultati che abbiamo visto. Adesso è la banca stessa che li riacquista, per darli in garanzia alla Bce a fronte di nuova liquidità. [...] Nel momento in cui la Bce interrompesse il meccanismo, o questi titoli vanno sul mercato, agli investitori istituzionali,

oppure ci sarà una nuova crisi di liquidità". Oltretutto, "nessun può impedire che gli investitori istituzionali 'reimpacchettino' all'infinito quei mutui fino a ricreare i meccanismi che hanno portato alla moltiplicazione di liquidità non sostenuta dai depositi che ha messo in ginocchio la finanza". Qualcuno osserva che i titoli emessi ora hanno un "rating elevato", ma va sottolineato che da una parte anche in passato era così e che nulla è stato cambiato nei meccanismi, dimostratisi inefficaci, del rating e che dall'altra, come nota Elio Lannutti, dell'associazione dei consumatori Adusbef, "con la crisi che c'è parlare di prestiti di buona qualità appare un paradosso". Ma arrivano a dare cedole anche dell'8%: l'importante è incassare ora senza curarsi della bolla che scoppierà, la stessa filosofia che ha portato alla crisi attuale.

Che l'attuale apparente "ripresina" sia pericolosamente gonfiata lo testimonia anche quanto constata ancora il Corriere della Sera: "continuano a crescere le insolvenze sui prestiti immobiliari, su quelli alle imprese e ai consumatori Usa, ma Jp Morgan ha appena dichiarato un utile netto sul trimestre di 3,6 miliardi di dollari: sette volte e mezzo più di un anno fa". L'euforia attuale per quella che erroneamente viene interpretata come un'inversione di tendenza, viene smentita, oltre che da quanto abbiamo riferito sopra, anche da altri dati inquietanti: "giovedì scorso nella trimestrale di Citi sono spuntati otto miliardi di perdite sul credito. Venerdì Bank of America ha aggiunto 11 miliardi di cuscinetto contro svalutazioni future". E secondo il Fondo Monetario Internazionale "il processo di riconoscimento delle perdite sul credito e sui titoli cartolarizzati non è ancora neanche a metà: secondo il Fondo le svalutazioni già effettuate dagli istituti sono di 1.300 miliardi di dollari, ma quelle da portare alla luce arriverebbero a 1.500" e in due anni di crisi gli Usa hanno coperto appena il 60% del percorso, mentre l'Europa è messa addirittura molto peggio, con solo il 40%. Anche a livello italiano ci sono segnali preoccupanti. Come segnala La Stampa il 17 ottobre: "mercoledì scorso [14 ottobre] due emissioni del gruppo bancario Unicredit sono state messe 'sotto osservazione' da parte di Moody's, mentre erano già state declassate in maggio da Standard & Poor's". Se finora le cartolarizzazioni italiane hanno tenuto, ci sono però oggi segnali di un preoccupante rapido deterioramento. Per esempio, per una emissione da 1,68 miliardi di euro dell'ex Banca di Roma su immobili principalmente di Milano e Roma il tasso di default (insolvenza) è passato dallo 0,62% del gennaio 2008 al 2,74% di fine anno, per salire al 3,20% nel primo trimestre di quest'anno e al 3,4% a luglio. A fronte di questo rapido crescere del tasso d'insolvenza c'è un'altrettanto preoccupante riduzione del fondo di garanzia, che serve a coprire i mancati pagamenti, calato a 12,2 milioni rispetto ai 37,2 del suo target. Per tornare alla bolla globale, invece, va registrato il caso della Cina, la cui ripresa artificialmente gonfiata è in larga parte alla base dei piccoli segni di miglioramento, o piuttosto di freno della caduta, registrati negli ultimissimi mesi dall'economia globale. Il Sole 24 Ore del 16 ottobre richiama l'attenzione sul fatto che nei primi nove mesi dell'anno le banche cinesi hanno messo in circolazione la cifra astronomica di 1.270 miliardi di dollari, "finiti in larga parte sui listini azionari e sul mercato immobiliare gonfiandone le quotazioni". Il settore immobiliare assorbe ormai il 20% degli investimenti interni del paese e le vendite di case nei primi nove mesi hanno fatto registrare un balzo enorme del 73,4%, con un aumento dei prezzi dell'11% su base annua. Tutti sintomi identici a quelli che hanno portato al recente e non ancora esaurito scoppio della bolla globale.

C'è un altro aspetto particolarmente preoccupante, quello delle crisi di aziende insolvibili, che vengono risolte mediante complessi piani che hanno come esito quello di uno scambio dei debiti con una partecipazione azionaria da parte delle banche creditrici (lo abbiamo già visto nel caso Risanamento in [L'allegria Milano della bolla](#)) o l'emissione di maxiprestiti obbligazionari per coprire i debiti in scadenza (cioè apertura di nuovi debiti per coprire vecchi debiti in presenza di una situazione di insolvenza!). In entrambi i casi si ha un ulteriore e ingente invischiamento diretto delle grandi banche in situazioni sull'orlo del crack, con il conseguente aumento del rischio complessivo per il sistema finanziario. Vale la pena di citare a tale proposito il caso di Telco, la società "cassaforte" che controlla il 24,5% di Telecom Italia e che entro tre mesi dovrà restituire 2,6 miliardi di euro di debiti. Ad aprile Telco ha chiuso i conti con 1,66 miliardi di euro di perdita

(anche in conseguenza della svalutazione della partecipazione in Telecom Italia) ed è stata costretta a coprirla abbattendo il capitale nonché azzerando le riserve patrimoniali, con la conseguenza che non dispone di risorse per rimborsare i 2,6 miliardi di euro di debiti. Per risolvere la situazione le strade (alternative al fallimento) sono due: o un costoso aumento di capitale, o l'emissione di un maxibond. Secondo il Corriere della Sera si starebbe optando per la seconda soluzione. Gli azionisti di Telco coinvolti nella più che complessa situazione sono due banche, Intesa e Mediobanca, un'assicuratrice, Generali, e due grandi aziende, Benetton e la spagnola Telefonica.

C'è poi un altro maxibond di cui è il caso di parlare, quello da 1 miliardo di dollari fatto sequestrare dalla magistratura milanese. Era stato emesso da una società inglese costituita appena il giorno prima dell'emissione stessa e dal capitale dichiarato di 50 miliardi di sterline, di cui però solo due versate (non due miliardi, ma due [2] sterline!). Una banca vera e "primaria" come il Credit Suisse lo aveva trasmesso a un'altra banca altrettanto vera, la Banca Mediolanum, e, come scrive il Corriere della Sera: "sarebbe potuto essere usato come robusta garanzia per ottenere dalle banche ingenti finanziamenti, o come sponda per negoziare altre operazioni". Un altro sintomo di come la finanza tossica sia ancora viva e vegeta e trovi facili canali nel circuito bancario. E un episodio inquietante che va ad aggiungersi a quello misterioso del sequestro di obbligazioni per 131 miliardi di dollari (forse false, ma la vicenda non è ancora stata chiarita ed è oggetto di svariate teorie cospirazioniste) sequestrati a giugno a Chiasso a due giapponesi e a quello altrettanto misterioso del sequestro di bond americani per 180 miliardi di dollari sequestrato in agosto a Malpensa a due filippini, cifre in grado di provocare un terremoto nella finanza globale (si veda il relativo [articolo del Corriere della Sera](#)).

Seconda puntata: CityLife e la crisi del binomio finanza-mattone; Valutazioni sospette; I problemi finanziari di Pedemontana e quelli di Pirelli Re; I grattacieli portano sfiga

DAL FLOP...

Doveva essere "il sogno nel cielo di Milano", anche se a chi non è un cultore dell'architettura bollaiola faceva piuttosto pensare a un incubo avvolto dallo smog della città. Ma la **Torre delle Arti**, 24 piani di cemento per 96 metri di altezza, affiancati da due edifici più bassi, non si farà. Secondo i progetti originari doveva essere terminata entro il 2010 in via Principe Eugenio, una residenza di extralusso alla cui realizzazione avrebbero dovuto contribuire anche noti artisti, ma da dieci mesi il cantiere era fermo. E' scoppiata la bolla e per il fondo immobiliare australiano Babcock & Brown, attualmente in amministrazione controllata (e "con rapporti molto stretti con il gruppo assicurativo Generali", scrive Repubblica), i 70 milioni di euro di investimento sono evidentemente ormai senza prospettiva di rendita adeguata. Al posto dei 20.000 mq per 140 appartamenti di lusso che si intendeva vendere a 10.000 euro al mq per ora rimane solo un enorme buco. Si tratta del primo rilevante progetto immobiliare milanese che dà completamente forfait dopo lo scoppio della bolla ed è una pessima notizia per gli speculatori immobiliari, perché potrebbe essere un primo caso seguito da altri e ben peggiori naufragi. E i sintomi di uno stato di profonda malattia del settore sono davvero tanti e preoccupanti.

...AL CRACK?

Solo alcuni giorni dopo questo annuncio il Tribunale di Milano rimandava la decisione su un eventuale dichiarazione di fallimento per la **Risanamento** di Luigi Zunino (probabilmente verrà presa verso metà novembre). La fragilità dell'operazione di salvataggio prevista dalle banche (si veda per i dettagli [L'allegria Milano della bolla](#)) è testimoniata tra le altre cose da un nuovo sviluppo

e più precisamente dal fatto che prima dell'ultima udienza queste ultime abbiano dovuto aggiungere al loro piano una nuova linea di credito di 76 milioni per i problemi dell'immobiliare milanese con l'Agenzia delle entrate. I pm hanno inoltre contestato che una quota non indifferente del valore dell'operazione di salvataggio delle banche andrebbe a finire in commissioni, parcelle, oneri vari, e non nelle casse della Risanamento. Da parte loro i legali delle banche vanno all'attacco con argomenti che paiono minacciosi: il fallimento della società costituirebbe il "dissesto più grave dopo Parmalat, con conseguenze gravissime in termini di costo sociale e sul comportamento delle istituzioni finanziarie chiamate a risolvere numerose le crisi di impresa". Non hanno tutti i torti e lo testimonia indirettamente il fatto che nel giro di una sola settimana nuove nubi si sono addensate su Risanamento e Zunino. La Stampa il 24 ottobre rileva che il fisco ha contestato alla società una serie di irregolarità contabili per 12 milioni, e che se le banche italiane creditrici spingono per il piano, meno entusiaste sembrerebbero quelle estere (che vantano crediti per oltre 170 milioni di euro), mentre Pirelli Re ha fatto partire un decreto ingiuntivo nei confronti di Risanamento per 2 milioni di euro di credito mai onorato. Sulle pagine del Corriere Economia il giornalista Jacopo Tondelli formula alcune osservazioni su quello che è uno dei pilastri del piano di salvataggio delle banche, cioè la vendita delle aree Falck di Sesto San Giovanni, sulle quali era prevista la realizzazione di un progetto da 5 miliardi di euro: "per passare dalla carta al cantiere, bisogna poter contare su cinque miliardi in cinque anni. 'Cifre', secondo protagonisti del mercato immobiliare milanese, 'che oggi risultano fantascientifiche e che erano sostenibili sia in termini di investimenti che in termini di prezzi offerti al mercato solo quando il mattone era ai massimi'". Il rischio è che l'operazione si dilati di anni. Come se non bastasse, negli ultimi giorni sulla testa di Risanamento è caduto il mattone dell'arresto di Giuseppe Grossi (si veda in merito il nostro articolo [Casei Gerola: la speculazione al posto della produzione](#)) nell'ambito di un'inchiesta partita con le indagini sulle fatture gonfiate per la bonifica del quartiere di Santa Giulia. Risulta sotto inchiesta anche lo stesso Luigi Zunino per una (finora presunta) appropriazione indebita di 1 milione di euro della società. Indagine che preoccupa in modo particolare le banche creditrici perché potrebbe incidere sulla decisione dei giudici in merito all'eventuale fallimento. Per loro ora, scrive la Stampa, "la parola d'ordine è quella di allontanare il più possibile la figura di Zunino da Risanamento. Operazione non facilissima anche perché [...] il piano di ristrutturazione prevede che Zunino resti azionista con una quota anche superiore al 20%. Quota che solo in un secondo tempo potrebbe passare in altre mani grazie alla liquidazione delle tre holding dell'immobiliarista". Ci si mette poi anche Il Sole 24 Ore, che pubblica prima un articolo ("[Quell'asse tra Panama e il Lussemburgo](#)") sul sistema di società personali di Zunino e della moglie e con perno tra Panama e il Lussemburgo, "scompare" quando la capogruppo dell'immobiliarista, la società off-shore Domus Fin, nel 2006 è diventata una società di diritto italiano con il nome di Zunino Investimenti Italia, e poi un impietoso, ma davvero ottimo, articolo di Marco Alfieri ("[I sogni infranti della old new town](#)") sul progetto fallimentare di Santa Giulia, anch'esso un pilastro del piano di salvataggi delle banche, un articolo che vi consigliamo caldamente di leggere per avere un'immagine concreta delle cause e, soprattutto, delle conseguenze della bolla immobiliare milanese.

IL NODO CITYLIFE

Alle sempre più evidenti difficoltà di **CityLife**, uno dei maggiori progetti edilizi di Milano, avevamo già accennato di recente. Visti gli ultimi sviluppi nel settore immobiliare vale la pena di ripercorrere in poche righe la storia di questo progetto, con particolare riferimento alle origini delle attuali difficoltà. La gara per la realizzazione del progetto sull'area dell'ex Fiera di Milano è stata vinta nel 2004 da una cordata formata da Generali, Ras (ora Allianz), Immobiliare Lombarda (Ligresti) e Gruppo Lamaro. A fronte della vendita dell'area alla cordata che ha preso il nome di CityLife, la Fiera Milano SpA preventivava di ottenere 200-250 milioni di euro. Alla fine si è giunti a un prezzo che quasi tutti gli osservatori hanno giudicato gonfiatissimo, 530 milioni di euro. Rispetto al progetto originario è però stata successivamente approvata una variante che ha ampiamente aumentato il valore dell'operazione CityLife: l'indice di edificabilità di zona è stato

portato dallo 0,65 mq/mq vigente in tutta la città a 1,15 mq/mq. Sulla superficie utile di 366.000 mq si riverseranno circa 900.000 metri cubi tra residenziale extralusso e commerciale, con tre grattacieli alti fino a 204 metri. La data prevista per il completamento è quella fatidica del 2014-2015 (per materiali sulla storia del progetto CityLife si vedano le ricche e aggiornate rassegne stampa dell'Associazione Vivi e progetta un'altra Milano e del Comitato Residentifera). E' da tempo che il progetto CityLife evidenzia criticità. Nel giugno del 2007 la Banca d'Italia aveva contattato i maggiori gruppi bancari italiani cercando di riportarli all'ordine: i finanziamenti immobiliari non avrebbero dovuto superare il 70% del valore del rispettivo progetto. CityLife ha sempre viaggiato sull'80%, Garibaldi-Repubblica sul 75%-85%. Ma l'avvertimento della Banca d'Italia era solo una *moral suasion* priva di vincoli obbligatori: i risultati li si vedono oggi. E non a caso il Sole 24 Ore nello stesso anno scriveva che "lo sviluppo immobiliare di Milano riproduce il bancocentrismo dell'industria italiana" e in un altro articolo notava che "le iniziative in corso rischiano di arrivare sul mercato in tempi ravvicinati e di creare eccesso di offerta". Nello stesso 2007 ci sono state le dimissioni di Ugo Debernardi da presidente di CityLife, in merito alle quali il Sole 24 Ore scriveva: "Il motivo? Diversità di vedute con Salvatore Ligresti: la sensazione è che CityLife abbia costi enormi dai quali bisognerà rientrare in fase di vendita". Prosegue il giornale: "Ora, secondo indiscrezioni, il progetto originario si starebbe rilevando più costoso del previsto [...], lo stesso Salvatore Ligresti avrebbe rilevato che spese troppo elevate potrebbero essere un boomerang. In particolare, l'innalzamento del costo per metro quadrato potrebbe rendere difficile la successiva vendita sul mercato. [...] Il progetto iniziale non è modificabile. Infatti proprio in virtù del piano architettonico presentato, il raggruppamento CityLife aveva battuto Pirelli e Risanamento con un'offerta di 523 milioni di euro economicamente più elevata dell'8% rispetto ai contendenti". Riassumendo: già più di due anni fa erano in molti a rilevare che si trattava di un'operazione con una leva finanziaria enorme, altamente rischiosa e vulnerabile di fronte all'andamento della finanza globale. I nodi ora stanno venendo al pettine. Ne scrive nei dettagli Vittorio Malagutti su L'Espresso del 22 ottobre, giungendo a dire che CityLife "rischia di essere ridimensionato se non addirittura di naufragare". Come abbiamo già riferito, i costi del progetto sono lievitati dai 1,7 miliardi iniziali a 2,1 miliardi. L'unica che mostrerebbe qualche disponibilità a mettere mano al portafoglio per coprire la differenza è Generali. Non così Allianz, e tantomeno Ligresti e la Lamaro della famiglia Toti. Secondo L'Espresso questi ultimi due sarebbero addirittura pronti a vendere le quote, ma non riuscirebbero a trovare compratori. Le banche finanziatrici sarebbero altrettanto renitenti, a cominciare dai tedeschi di EuroHypo, già pieni di problemi a casa loro, fino a Intesa Sanpaolo e Unicredit, già altamente esposte al potenziale crack di Zunino. L'Espresso cita a tale proposito un verbale del consiglio di amministrazione di Generali Properties: "Dal giugno 2008 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" e ipotizza un compromesso, "le banche 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". Ma c'è ancora dell'altro. Nonostante i responsabili del progetto si mostrino ottimisti, a fine settembre di quest'anno erano stati stipulati compromessi solo per 45 sulle 300 residenze già messe in vendita, su un totale di oltre mille che verranno realizzate, senza contare che poi bisognerà vendere anche il commerciale e il terziario. E più si tarda, più bisogna pagare interessi sugli enormi prestiti contratti, senza coprirli con gli introiti delle vendite. Abbiamo quindi molti dei sintomi che hanno preceduto il precipitare della situazione di Risanamento: problemi di finanziamento, costosissimi ritardi, sempre maggiore esposizione delle banche creditrici alla bolla immobiliare.

I GRATTACAPI DI DON SALVATORE E I FONDI POCO TRASPARENTI

Come abbiamo già scritto in precedenza (Cemento sul piede di guerra), l'impero immobiliare e finanziario di **Salvatore Ligresti** dà preoccupanti segni di scricchiolio. Tra debiti non rimborsati alla scadenza, società come Sinergia (la "cassaforte" del gruppo) e Imco con perdite in aumento e

debiti in rapida ascesa, i problemi sono davvero molti. Insomma, come scrive Milano Finanza, "una situazione reddituale che a partire dal 2008 si è andata appannando". E così il peso massimo del gruppo Ligresti, cioè la FonSai, ha deciso la cessione di immobili situati a Milano, Torino e Firenze per un valore di perizia di 523 milioni di euro e un valore di libro di 340 milioni, mediante il loro conferimento a un fondo immobiliare che verrà costituito appositamente, il Fondo Rho. Tramite un complesso giro di finanziamenti bancari, accollamenti di debiti, conferimenti immobiliari e altro ancora, il gruppo Ligresti dovrebbe trarre risorse liquide per 339 milioni di euro, di cui 215 milioni di rivenienti dal debito bancario e 123 milioni dal collocamento delle quote. Nulla cambia nella sostanza, ma l'alchimia finanziaria produce "liquidità" e, lo notiamo ancora una volta, le banche rimangono esposte. Abbiamo citato a proposito degli immobili del gruppo Ligresti il termine "**valore di perizia**". Si tratta di un termine alquanto imbarazzante in questo momento, soprattutto se riferito ai fondi immobiliari (cioè fondi aperti ai piccoli investitori o chiusi e riservati agli investitori istituzionali, che permettono di investire indirettamente in immobili gestiti da apposite società come se fossero normali prodotti finanziari). La Consob, l'organo che tutela tra le altre cose la trasparenza del mercato mobiliare italiano, ha adottato recentemente un *position paper* in cui richiama l'attenzione su numerosi aspetti preoccupanti dei rapporti tra fondi e periti che effettuano le valutazioni. Scrive il Sole 24 Ore del 17 ottobre: "a partire da giugno 2008 vi è stata una progressiva flessione dei principali indicatori [del valore degli immobili]. Flessione, spiegano in Consob, che invece non si ritrova nei rendiconti al 31 dicembre 2008 dei fondi immobiliari italiani, i cui valori sono rimasti in linea con il 2007. [...] Una rigidità nell'adeguarsi al mercato quanto meno strana. Eppure i gestori sanno bene ciò che sta avvenendo nel mondo del mattone (Risanamento insegna)". Inoltre la Consob ha constatato che addirittura l'81% delle perizie vengono effettuate da due sole società, la CB Richard Ellis e la Reag. Tali società, che oltre ad agire come periti forniscono anche consulenze per la compravendita, traggono i loro guadagni non tanto dalle attività di perizia, quanto essenzialmente dalle percentuali sui valori di compravendita suggeriti. La Consob rileva che vi è un potenziale conflitto di interessi nell'esercizio contemporaneo delle due attività. Milano Finanza del 13 ottobre scrive poi che la Consob "lamenta che le metodologie adottate [dalle società di valutazione] non consentono di ricostruire il processo speculativo: le scelte non sono argomentate, il tasso di attualizzazione non indica le componenti di rischio e i prezzi di riferimento non sono noti" e osserva che deve essere evitato, "come accaduto, di indicare per esempio immobili vuoti per pieni"! Per riassumere: vi è una pressoché totale mancanza di controlli effettivi sui valori di perizia degli immobili con la conseguente loro scarsa credibilità, un altro elemento che potrebbe ulteriormente alimentare la nuova bolla in corso. Non è un caso che, come riferisce Milano Finanza del 17 ottobre, nonostante l'attuale situazione di grave crisi i fondi immobiliari chiusi abbiano registrato a fine settembre forti rialzi che li hanno riportati agli "stessi livelli dell'estate 2008 prima che si verificasse il fallimento di Lehman Brothers".

PROBLEMI FINANZIARI ANCHE PER LA PEDEMONTANA

Aria di problemi anche per la **Pedemontana**, la megautostrada lombarda i cui costi stimati sono già lievitati da 3 a oltre 4 miliardi di euro (l'opera rientra nell'elenco delle opere connesse a Expo 2015) e il cui progetto di realizzazione è gestito dalla società Pedemontana Lombarda, controllata al 68% dalla Provincia di Milano tramite la società Serravalle e per il 26% da Intesa Sanpaolo tramite la Biis. Dopo l'arrivo di Guido Podestà alla guida della Provincia di Milano i vertici di Pedemontana sono stati azzerati, l'ad delegato Fabio Terragni, uomo di Filippo Penati, è stato rimosso dal proprio incarico, e sono stati nominati nuovi vertici più vicini alla destra. Ma i problemi ai quali accennavamo non sono questi e sono in realtà molto più preoccupanti. E' stata infatti effettuata recentemente, prima da Deloitte&Touche e poi da Kpmg, un'analisi del piano economico-finanziario per la realizzazione dell'autostrada che dovrebbe partire tra pochi mesi, nel marzo 2010, e sono emerse "alcune criticità". Citiamo a proposito il Sole 24 Ore del 18 ottobre: "Il piano a oggi non sarebbe bancabile, ovvero le banche non lo finanzerebbero. Tra i punti critici principali: la valutazione dei rischi di costruzione, che non terrebbe conto del fatto che i costi di realizzazione

potrebbero essere maggiori del previsto (si parla di un miliardo in più); i rischi legati al nuovo sistema di riscossione pedaggi introdotto (senza barriere, dunque con potenziali mancati incassi sul pedaggio che richiederebbero di prevedere nel piano tassi di non riscosso maggiori di quelli programmati); le garanzie sul valore di subentro, ovvero l'entità dell'indennizzo che il concessionario riceverebbe qualora, a scadenza della concessione, non avesse ammortizzato tutti i lavori. [...] E' difficile che le complesse alchimie del piano possano essere risolte a breve per far approdare la convenzione di Pedemontana al Cipe". Nel frattempo ci dovrebbe essere un aumento dell'esposizione delle banche al progetto: Serravalle cederà il 30% del capitale di Pedemontana Lombarda e tra i candidati in lizza vi sarebbero Unicredit, Bpm, Bnp Paribas e Santander. Le criticità di Pedemontana, quindi, assomigliano in parte a quelli di CityLife: problemi di finanziamento, insufficiente messa in conto dei rischi, banche sempre più esposte a questi ultimi. Colpisce in particolare il fatto che Intesa Sanpaolo sia esposta in prima linea a quasi tutte le situazioni di rischio che abbiamo affrontato in questo viaggio nella nuova bolla, e cioè Risanamento, CityLife e Pedemontana.

QUALCHE ALTRA CILIEGINA SULLA TORTA

Va rilevata anche la posizione della Pirelli e in particolare del suo ramo immobiliare, rappresentato da **Pirelli Re** che, lo ricordiamo, si ritrovava a fine 2008 con 195 milioni di perdita in bilancio e le cui azioni hanno subito un tracollo dopo lo scoppio della bolla (o meglio, della prima fase dello scoppio della bolla), si veda a proposito "La parabola di Pirelli Re", pubblicato da Repubblica il 20 aprile scorso. Il primo semestre 2009 non ha migliorato le cose: si è chiuso con una perdita di oltre 42 milioni, ricavi in calo, indebitamento netto di 430 milioni di euro. Per porre rimedio alla situazione è stato effettuato un aumento di capitale di 400 milioni ed è stato siglato un accordo con un pool di banche (tra cui Unicredit e Intesa Sanpaolo) per una ristrutturazione delle linee di credito da svariate centinaia di milioni che ha fornito ossigeno (la situazione era [è] davvero preoccupante, tanto che il 31 luglio scorso il Corriere della Sera scriveva: "È chiaro che il braccio immobiliare della Bicocca, oggi che il trading e la rotazione del portafoglio real estate sono pressoché bloccati, non ha la cassa per coprire tutte le scadenze [di rimborso dei prestiti]"). Inoltre Intesa Sanpaolo (sempre lei!) è già entrata come socio al 5% e aumenterà la sua quota al 10%. Intanto a Milano è stata siglata una delle maggiori operazioni immobiliari dell'anno. Il **Maciachini Center** (86.000 mq, ma è un progetto che va ancora portato a termine nel suo complesso) è stato acquistato da Generali Immobiliare per 300 milioni di euro, una delle maggiori operazioni del settore in Europa e la maggiore in Italia in questo 2009. Generali, lo ricordiamo, è già esposta a CityLife. A livello nazionale c'è da rilevare la **moratoria sui mutui** annunciata dalle banche italiane. Una mossa strombazzata dai media come una testimonianza della responsabilità sociale degli istituti finanziari italiani. Per chi conosce bene le banche si tratta di una spiegazione poco credibile. I veri motivi li spiega con chiarezza Luca Fornovo sulla Stampa del 22 ottobre: la moratoria è uno strumento che può essere di grande aiuto alle banche perché evita loro di dovere mettere a bilancio prestiti non rimborsati e di creare maggiori accantonamenti per le relative sofferenze. Non a caso proprio in questi giorni l'Associazione bancaria italiana "ha annunciato che per effetto della recessione continua a peggiorare la qualità del credito. A fine agosto le sofferenze lorde delle banche italiane hanno raggiunto quasi 52 miliardi di euro, oltre 12 miliardi in più rispetto a novembre 2008, quando avevano raggiunto il valore più basso degli ultimi anni". Secondo altri esperti citati da Fornovo, quest'anno i conti economici delle banche saranno inoltre gravati da 8 miliardi di utili in meno a causa dei maggiori accantonamenti. "Secondo stime prudenti degli esperti", scrive Fornovo, "il beneficio della moratoria dei mutui potrebbe tradursi per le banche in minori accantonamenti per 150-200 milioni. C'è poi un terzo piccione da prendere [con la singola fava della moratoria]. La moratoria potrebbe servire anche a limitare i pignoramenti delle case ed evitare una caduta del mercato immobiliare in Italia come è avvenuto negli Stati Uniti, dove c'è stato un vero e proprio crollo, dopo il boom delle confische di immobili". La moratoria non è quindi un gesto filantropico,

quanto piuttosto una mossa studiata dalle banche per mettere una pezza alla loro difficile situazione, ed è anche un segno di quanto ancora si temano gli effetti dello scoppio della bolla.

E PER FINIRE...

Dopo avere parlato tanto di mattone e finanza, chiudiamo con una piccola nota di storia dell'architettura: i grattacieli, per dirla un po' volgarmente, portano sfiga. Lo ha rilevato, seppure con uno stile elegantemente britannico, il Financial Times, constatando che durante gli ultimi cento anni nei periodi immediatamente precedenti alle crisi economiche vi è sempre e regolarmente stato un boom dei grattacieli. Mentre tra gli anni venti e gli anni trenta la torre della Chrysler e l'Empire State Building lottavano per diventare l'edificio più alto del mondo, intorno a loro l'economia crollava. Il World Trade Center è stato completato quando nel mondo iniziava il pesante periodo della stagflazione. In Malaysia, le due enormi Petronas Towers sono state terminate nel 1997, quando si è verificato il crollo dei mercati asiatici. Negli ultimi anni a Londra è stata pianificata la costruzione di decine di grandi torri e, puntuale, è spuntata la crisi. Non osiamo immaginarci, aggiungiamo noi, cosa si debba attendere Milano con i suoi folli progetti di grattacieli di ogni forma, dalla fallica nuova sede della Regione di Formigoni, fino al beffardo Bosco verticale di Garibaldi-Repubblica e all'inedita banana di CityLife. C'è comunque una consolazione, scrive il Financial Times. I periodi successivi alle crisi hanno sempre visto un abbandono degli eccessi della "oligarchitettura" e il ritorno a stili molto più sobri: la crisi degli anni trenta ha portato all'emergere del modernismo, mentre quella della fine degli anni ottanta ha posto fine agli eccessi del postmodernismo. Speriamo quindi che anche il bancointeso-ligrestismo milanese sia ormai prossimo al tramonto.

Terza e ultima puntata: La "pace ligrestiana", il Pgt e il Parco Sud; Il diktat di Formigoni, gli altri progetti faraonici; Aeroporti impazziti; Contro Milano; La bufala del social housing

LA "PACE LIGRESTIANA", IL PGT E IL PARCO SUD

Nelle prime due puntate del nostro speciale sulla "bolla che deve ancora scoppiare" abbiamo passato in rassegna i casi più clamorosi della crisi finanziaria e immobiliare che incombe su Milano, e non solo. In quest'ultima puntata passiamo invece in rassegna una serie di sviluppi meno eclatanti, ma altrettanto indicatori della tesa frenesia che continua a contraddistinguere l'urbanistica milanese e lombarda. Lo facciamo cominciando dall'intreccio **Ligresti-Piano di governo del territorio (Pgt)-Parco Sud**. La notizia più recente è quella della raggiunta "pace" tra Salvatore Ligresti e Palazzo Marino, con il ritiro da parte del primo della richiesta alla Provincia di commissariare il Comune di Milano (si veda "[Il cemento sul piede di guerra](#)"). L'accordo è arrivato nella più totale mancanza di trasparenza dopo una serie di riunioni private, anche presso l'abitazione del sindaco, che hanno coinvolto tra gli altri, oltre alle società del gruppo Ligresti, la Moratti, l'assessore Masseroli e perfino Manfredi Catella del gruppo Hines (non si capisce cosa c'entri quest'ultimo nella storia della richiesta di commissariamento: sta sì realizzando insieme a Ligresti il megaprogetto Garibaldi-Repubblica, ma non è assolutamente coinvolto nella questione che avrebbe dovuto essere oggetto dei colloqui, evidentemente si è negoziato anche su altro). L'opinione più diffusa nei media è che si sia raggiunto qualche accordo riguardo alla vera posta in gioco, i diritti edificatori delle vaste aree del Parco Sud di proprietà di Ligresti e il ruolo della Provincia nell'urbanistica milanese.

Come scriveva il Corriere della Sera del 6 ottobre, Podestà "ha osservato che il Pgt non tiene conto dei Piani di Cintura, cioè dello strumento urbanistico che dipende interamente dalla Provincia e che

riguarda i criteri e le regole sulla possibilità di edificazione nella zona del Parco Sud" e ha chiesto che i Piani di cintura vengano integrati nel Pgt, sollevando inoltre questioni riguardo alla filosofia generale del Piano e in particolare sulla perequazione (cioè la possibilità di utilizzare altrove i diritti edificatori di cui non si può godere sui terreni di propria proprietà, in base a specifici indici di edificabilità). L'assessore provinciale all'urbanistica, Fabio Altitonante, ha detto che il lavoro sui Piani di cintura comincerà subito, ma richiederà almeno 16 mesi, specificando che si tratta di un territorio che riguarda il 40-50% delle volumetrie del piano regolatore (circa 18 milioni di metri cubi). Il Pgt invece, secondo i piani del Comune, dovrebbe essere approvato al massimo a gennaio. I Piani di cintura urbani riguardano nello specifico aree al confine tra la metropoli e otto comuni dell'hinterland comprese nel Parco Sud o in altri polmoni verdi come il Bosco in Città, il Parco delle Abbazie, i Navigli, il Parco Est Idroscalo, Lambro-Monluè, per una superficie di 4.800 ettari, più del 10% del totale del Parco Sud. Secondo la Repubblica del 6 ottobre, a Podestà "non piacerebbe un'impostazione del Pgt che accentrerebbe a Milano le nuove costruzioni - e le relative volumetrie - trascurando le possibilità di espansione dell'hinterland". A quanto abbiamo riferito sopra si aggiungono altri due recenti sviluppi. Il 6 ottobre il consiglio comunale di Milano ha approvato la variante urbanistica per la costruzione del megacentro di cura e ricerca **Cerba** all'interno del Parco Sud, su un'area di proprietà di Ligresti, mentre qualche giorno dopo ha deciso che non si costruirà nella zona dell'ippodromo di **San Siro**, dove era previsto un megaprogetto di edilizia di lusso. Roberto Losito, immobiliare e finanziere consulente della Snai, che ha un diritto di opzione sull'acquisto delle aree, si dice non stupito dalla decisione e formula un velenoso commento: "Immagino che se fosse uscita sul mercato, l'offerta qualitativa di San Siro avrebbe creato grossi problemi alla concorrenza", cioè, si intuisce, ad altri grandi progetti come CityLife o Garibaldi-Repubblica che vedono Ligresti in prima fila, per esempio.

CHE LA GUERRA COMINCI

Un quadro complessivo di grandi manovre e grandi tensioni, e addirittura grandi veleni, dovuti al fatto che si stanno adottando (con un'assoluta mancanza di trasparenza) decisioni che orienteranno l'urbanistica milanese, e quindi il business del mattone, per svariati anni. La posta in gioco del **Piano di governo del territorio** è molto alta, soprattutto in questo momento di crisi: 14 miliardi di euro. Lo scrive sul Sole 24 Ore del 16 ottobre Marco Alfieri. Il Pgt infatti definisce "15 grandi progetti di interesse pubblico e 31 ambiti di trasformazione" che vanno da Cascina Merlata, Stephenson ed Expo, a Bovisa/Farini, all'area Porta Genova/San Cristoforo e molto altro ancora, per "ben 42 milioni di metri quadrati interessati su un tessuto urbano consolidato attuale di 134. [...] La rivoluzione costerà la bellezza di 14,3 miliardi. E' questa la vera incognita. Non basta infatti estendere il meccanismo della perequazione negoziale che, in teoria, consentirà a palazzo Marino di acquisire a costi nulli 2,6 milioni di metri quadrati di suoli strumentali alle dotazioni della città pubblica riconoscendo ai privati proprietari diritti edificatori sfruttabili altrove in città. Non basta il gettito derivante dai mega oneri di urbanizzazione che, sull'intero Pgt, dovrebbero aggirarsi sui 3 miliardi di euro [...]. Il disavanzo resta comunque superiore agli 8 miliardi" e quindi andranno trovate altre formule. Come "il project financing, i trasferimenti pubblici a fondo perduto, le cartolarizzazioni, il ricorso ai Boc, alla Cassa depositi e prestiti o alla Bei (Banca Europea per gli Investimenti). Altrimenti sarà difficile resistere alle pressioni dei grandi costruttori (e ai soldi delle banche). Anche perché le volumetrie più appetibili del Pgt riguardano soprattutto aree come gli scali ferroviari dismessi e le caserme. Terreni di demanio pubblico non 'catturabili' con la perequazione". C'è in più l'incognita politica, "perché è evidente - abbozza una fonte - che se s'incentiva a costruire in città vietando al contempo di edificare nel Parco Sud, che peraltro è intercomunale, chi governa l'urbanistica dell'hinterland si vedrà giocoforza svuotato di competenze e cantieri...". Insomma, è stata fatta la pace, ora può cominciare la guerra. E c'è subito chi tenta di avviare la guerra con idee apparentemente balzane, ma dalle finalità ben chiare. L'architetto Paolo Caputo (ha lavorato per la realizzazione del villaggio Expo a Cascina Merlata, del Pirellone bis e per Santa Giulia...) ha lanciato la proposta di cementificare il Parco Sud creando intorno alle casine

"nuclei per 500-600 abitanti". Oltre al fatto che difficilmente si troverà chi vuole andare a vivere in posti isolati a fianco di maleodoranti allevamenti di vacche e maiali, è chiaro che un tale progetto richiederebbe in breve tempo la costruzione di strade, infrastrutture... cioè sarebbe una testa di ponte verso una totale cementificazione del Parco Sud.

IL DIKTAT DI FORMIGONI, GLI ALTRI PROGETTI FARAONICI

Su quella che sembrava a essere destinata a diventare la "madre di tutte le bolle", e cioè l'**Expo 2015**, non si registra ancora alcuna novità concreta, a un anno e mezzo dell'assegnazione dell'evento a Milano e a sei mesi dalla nomina del berlusconiano di ferro Lucio Stanca che, secondo quanto promesso, avrebbe dovuto dare il via immediato all'organizzazione pratica dell'evento. Intanto però è stata messa in atto l'ennesima mossa per porre un'ipoteca politica sulla sua gestione. Con un colpo di mano il governatore lombardo Roberto Formigoni e la Lega Nord, nella persona dell'assessore regionale all'urbanistica Davide Boni, hanno assegnato alla giunta regionale il potere di decidere in totale autonomia la necessità o meno di effettuare una valutazione dell'impatto ambientale per le opere essenziali per l'Expo 2015. In pratica, come spiega il verde Carlo Monguzzi, "Formigoni potrà decidere in autonomia se un'autostrada, una centrale o un insediamento industriale saranno compatibili con l'ambiente e la salute dei cittadini", aggirando le regole urbanistiche e per la salvaguardia dell'ambiente. E' prevista addirittura l'autocertificazione da parte dei costruttori. E, lo si noti bene, questi poteri vengono assegnati alla giunta e non al consiglio regionale. Quindi le decisioni non saranno nemmeno oggetto di una discussione pubblica e verranno prese senza la minima trasparenza: è questo evidentemente il concetto di democrazia che hanno Comunione e Liberazione e i suoi alleati leghisti. La finalità, oltre alla concentrazione del potere decisionale nelle loro mani, è quella di consentire ai loro amici capitalisti e speculatori di agire rapidamente e senza regole.

Formigoni e la Lega Nord sono in prima fila nel promuovere altri due progetti faraonici che possono giovare unicamente agli speculatori e ai costruttori. Il primo è quello dell'**Autostrada dell'acqua**, di cui riferisce Repubblica del 6 ottobre. Si tratterebbe di rendere navigabile il Po fino all'Adriatico, un'idea che all'apparenza sembrerebbe allettante, perché suscita immagini di acque naturali, di verde e di trasporti "puliti". La realtà è esattamente opposta. Innanzitutto il costo di realizzazione sarebbe astronomico, 2,4 miliardi di euro (che come è regola aumenterebbero di molto in corso d'opera) destinati a finire in mano ai cementificatori e ai baroni dell'energia. Eh sì, perché per dare vita all'Autostrada dell'acqua bisognerebbe creare lungo il corso del Po cinque dighe di altezza compresa tra i 2 e i 5 metri, e questo già non suona molto ecologico. Poi il costo dell'opera verrebbe ripagato in parte dalla creazione di quattro centrali idroelettriche lungo il corso del fiume (l'altro vero motivo del progetto). Infine i materiali da costruzione verrebbero prelevati da cave lungo il Po, con il conseguente abbassamento del livello del fiume. Citiamo ancora Carlo Monguzzi: "Il Po era già navigabile prima che rubassero l'acqua ai campi per le centrali elettriche. Questo piano è peggio del ponte sullo Stretto di Messina". L'altro progetto faraonico, che non a caso ha un costo preventivato identico, di 2,4 miliardi di euro, è fortemente voluto dall'assessore ciellino all'urbanistica milanese Carlo Masseroli. Si tratta del **maxitunnel** sotterraneo che dovrebbe collegare Linate con l'autostrada dei laghi. Il Comune ha dato il via libera, entro tre mesi ci dovrebbe essere la gara d'appalto per la prima tratta e nel 2010 quella per la seconda e ultima tratta. I lavori verranno realizzati dalla società Torno (già in difficoltà finanziarie e responsabile in larga parte degli enormi ritardi nella realizzazione dell'ultima tratta della linea 3 della metropolitana) con il probabile finanziamento di Intesa Sanpaolo e Unicredit. Per percorrere l'intero tunnel bisognerà pagare oltre 10 euro, un costo che evidentemente non spingerà a utilizzarlo da un capo all'altro della città disintasando così le tangenziali, ma ne farà un tunnel per il business di fascia medio-alta destinato a riversare in centro altro traffico automobilistico.

C'è infine il capitolo dei **parcheggi** voluti a suo tempo dalla giunta di Gabriele Albertini, che da anni hanno ridotto Milano a un gruviera, ma in compenso hanno rimpinzato le tasche dei costruttori. Dopo 5 anni dal varo del progetto, e innumerevoli proteste e polemiche, il Comune ha fatto marcia indietro sul parcheggio della Darsena, uno dei capitoli più folli dell'impresa parcheggi. L'area, ridotta da lungo tempo a una discarica a cielo aperto a causa dei lavori per il parcheggio, sarà oggetto di interventi di ripristino. Il progetto non è stato definitivamente annullato (potrebbe essere ripreso dopo il 2015), ma intanto è stato cancellato il contratto con la ditta che aveva vinto la gara d'appalto e aveva realizzato parte dei lavori, la Darsena SpA. Ora probabilmente partirà una guerra dei ricorsi che potrebbe costare cara al Comune (la Darsena SpA afferma di avere già investito 14 milioni di euro, oltre a lamentare di essere costretta a licenziare 40 operai) e che in più potrebbe bloccare per lungo tempo i lavori di ripristino. Albertini, invece di pagare i danni arrecati alla città con questo e altri progetti, nonché per i fallimentari derivati, ha addirittura il coraggio di non escludere una sua ricandidatura a sindaco. Nel frattempo sono stati cancellati i progetti relativi ad altri due parcheggi, ma in compenso è stato confermato quello di piazza S. Ambrogio e ne sono stati approvati di nuovi, come quello che andrà a deturpare una delle zone più storiche e verdi del centro storico di Milano, in via Marina, e quello di via Canaletto a Città Studi. Ed è stato approvato il progetto della criticatissima "Gronda Nord" (ora si chiamerà Zara-Expo), una specie di autostrada urbana da 105 milioni di euro contro la quale si erano pronunciati praticamente tutti, dai comitati locali agli urbanisti, fatta eccezione per il Comune. L'unica novità è che si farà la valutazione di impatto ambientale.

AEROPORTI IMPAZZITI

Accanto alla bolla immobiliare sempre più incombente e ai vari megaprogetti miliardari c'è da registrare l'ulteriore peggioramento del caos nel **sistema aeroportuale lombardo e italiano**, che ha già causato danni enormi alla Lombardia (si veda in merito "Sulle ali del caos"). E' tornato alla ribalta l'aeroporto bresciano di Montichiari (il D'Annunzio), che rischia di aggiungere una nuova tessera al caos generato dalla concorrenza reciproca tra Malpensa, Linate e Orio al Serio. Attualmente Montichiari è nelle mani della società che gestisce l'aeroporto Catullo di Verona (a sua volta controllata dalla Provincia di Trento...) e nella primavera scorsa a Brescia si è costituita una cordata costituita da Comune, Provincia, Camera di Commercio e Associazione Industriali locali per rilevarne il controllo, con un'operazione dal costo complessivo di circa 80 milioni di euro (lo scalo bresciano, va notato, è in passivo di 4-5 milioni di euro all'anno), il tutto all'insegna dello slogan "fare di Montichiari il volano dello sviluppo territoriale". All'inizio di ottobre l'accordo, voluto tra l'altro fortemente da Umberto Bossi, sembrava ormai imminente. Poi sono arrivati i primi intoppi. A Verona si è cominciato a parlare del fatto che la cessione di quote ai bresciani sarebbe stata una svendita, nonché del rischio che si formasse un polo lombardo (Orio, Malpensa e Linate) a svantaggio della città veneta e via dicendo, sulle ali delle eterne lotte intestine tra le lobby di destra. Il 24 ottobre si arriva alla rottura delle trattative, in mezzo a penosi scambi di accuse non solo tra le due opposte fazioni, quella bresciana e quella veronese, ma addirittura al loro interno. Salta subito all'occhio che l'idea di "brescianizzare" Montichiari non è il frutto di una strategia di largo respiro per mettere ordine nel caotico sistema aeroportuale del Nord Italia, ma solo una misera guerra di campanile da combattersi subito, senza idee per il futuro.

Che la situazione del sistema dei trasporti aerei sia in Italia del tutto fuori controllo lo testimonia la nuova Alitalia, su cui pesano debiti per circa 450 milioni di euro, che ha registrato una calo delle attività pari al 30% e ha ridotto di oltre 7.000 unità i propri dipendenti. Negli ultimi anni in Italia, grazie anche alle situazioni di monopolio, sono stati investiti 2,5 euro a passeggero a fronte di una media europea di 12 euro, e il sistema sta collassando. La Adr dei Benetton che gestisce lo scalo romano di Fiumicino ha 1,6 miliardi di debiti, la Sea risente dei problemi enormi di Malpensa. Dei 47 aeroporti italiani, per fare solo un esempio della mancanza di programmazione, appena 5 sono raggiungibili con il treno. Tutto questo non impedisce di programmare altro caos. Nella sola Sicilia,

Enna ha in previsione un mega-aeroporto internazionale, ambizioni analoghe hanno anche Agrigento, Messina e Comiso. In Campania è guerra aperta tra Caserta e Salerno per il ruolo di secondo aeroporto campano nel momento in cui lo scalo napoletano di Capodichino è saturo. Nel Lazio la lotta a tutto campo è tra Viterbo e Frosinone, che puntano entrambe a conquistarsi i voli della Ryanair che dovrà traslocare da Ciampino. In Toscana è in corso da anni un conflitto aperto tra gli aeroporti di Firenze e Pisa. In Lombardia, come se non bastasse la caotica situazione che coinvolge Malpensa, Orio, Linate, Montichiari e la contigua Verona, si aggiungono le ambizioni di Mantova, che vuole riattivare la pista di cui è dotata.

Intanto la romana Adr e la lombarda Sea aumenteranno le tariffe aeroportuali applicate ai passeggeri per rimpinguare le proprie casse sempre più vuote. A fronte dell'aumento dei prezzi hanno promesso al premier Silvio Berlusconi di effettuare investimenti di 5 miliardi entro il 2011 e di altri 10 entro il 2040 (cioè più di trenta anni!). Ma si tratta solo di promesse, come spiega il Corriere della Sera: "a giugno di due anni fa il Cipe aveva fatto discendere l'eventuale aumento tariffario dalla stipula di contratti tra i gestori e l'Enac (Ente aviazione civile): insomma, prima gli impegni scritti dei gestori, dopo i rincari". Ma siccome la stipula dei contratti "sta procedendo a rilento", si è passati a un altro principio: prima gli aumenti poi eventualmente si penserà ai contratti. Il decreto con cui sono stati approvati gli aumenti tariffari è tra l'altro in contraddizione con la direttiva europea che impone la mediazione di un'Agenzia imparziale per gli adeguamenti tariffari concertati tra i gestori e i vettori. Vale a dire che, esattamente come nel caso della milanese A2A citato nella prima puntata di questo nostro speciale, le società aeroportuali ora incassano, ma con il forte rischio che tra anni l'Italia sia costretta da Bruxelles a pagare multe enormi il cui peso ricadrà sui contribuenti. A Malpensa intanto si pianificano 2 miliardi di nuovi investimenti entro il 2020, in assenza di strategie valide coordinate a livello lombardo che evitino il caos attuale. Entro il 2010 dovrebbe essere realizzato un nuovo terminal uno, insieme agli alberghi di fronte all'aeroporto; entro il 2015 dovrebbe essere pronto un nuovo terminal low-cost, la cargo-city e la terza pista, mentre entro il 2010 dovrebbero essere realizzati un nuovo terminal e un nuovo polo logistico. Con ogni probabilità, visto quanto esposto sopra, si tratterà delle ennesime cattedrali nel deserto. E infine un'amenità targata Formigoni. Su decisione della Regione, gli aeroporti milanesi verranno dotati di detector speciali che riveleranno la temperatura dei passeggeri al fine di contrastare la diffusione del virus H1N1, per un costo totale di 100.000 euro. Briciole rispetto alle cifre citate sopra, ma "briciole" davvero buttate al vento. Installare tali apparecchi avrebbe forse avuto senso nella primavera scorsa, quando in Italia il virus non era ancora molto diffuso. Ora è diffuso tanto in Italia quanto nel resto del mondo e la misura (che tra l'altro non si sa con precisione quando verrà realizzata) non ha alcuna razionalità. Senza poi contare il fatto che non viene detto cosa ne sarà dei poveri passeggeri con la febbre. Una buffonata che la dice lunga sull'inefficienza di chi ci governa.

CONTRO MILANO

Il **Comune di Milano** ha varato il suo secondo **fondo immobiliare**, proprio come ha fatto Ligresti con alcune sue proprietà. Nel fondo confluiranno 67 immobili comunali per un valore stimato (ma per le stime degli immobili dei fondi immobiliari si veda la Puntata 2 di questo speciale sulla bolla) di 100 milioni e Palazzo Marino dice che potrebbe ricavarne 15-20 milioni di euro di plusvalenza con i quali conta di coprire in parte la mancata corresponsione dei dividendi da parte dell'A2A. Si tratta di (ipotetici) introiti che in realtà l'attuale normativa vieta ai comuni di utilizzare per investimenti ma, spiegano i funzionari, Tremonti starebbe rivedendo tali norme. Un'operazione fatta nel momento peggiore, quando le quotazioni degli immobili sono al ribasso, e che in più costituisce l'ennesimo travaso dal pubblico al privato. C'è però un altro particolare. Tra gli immobili che verranno inseriti nel fondo per essere "valorizzati" ci sono luoghi storici della Milano democratica come il Circolo Arci Bellezza nei pressi della Bocconi, il centro anarchico Ponte della Ghisolfa in viale Monza, il centro sociale Torchiera in piazzale Cimitero Maggiore e il centro sociale Cox di via Conchetta, dove tra l'altro è conservato il preziosissimo archivio di Primo Moroni, la sede della Cgil

di via Giambellino e il palazzo di Via Bagutta 12 che ospita alcune associazioni. Un vero e proprio attacco alla tradizione alternativa e democratica di Milano (descritta tra l'altro con minuzia dallo stesso Moroni, si veda il nostro "[Dalle bande di quartiere ai centri sociali](#)") all'insegna della politica bancarottiera del Comune di Milano e della speculazione immobiliare. Intanto stanno per partire le aste del primo fondo immobiliare del Comune, creato nel 2007 per un "valore stimato" di 255 milioni e sempre gestito da Bnp Paribas. Verranno venduti immobili ex popolari come quello di via Cesariano 11 e la Casa di via Morigi, occupata da decenni e che ospita numerose associazioni nonché attività culturali.

LA BUFALA DEL SOCIAL HOUSING

Se da un lato si buttano via miliardi di euro nella speculazione finanziaria e immobiliare, dall'altro a Milano tutto ciò che veramente serve a chi studia o vive del proprio lavoro non funziona. Ne sono una dimostrazione gli ultimi urgenti appelli per mettere in sicurezza le scuole, sempre più a rischio crolli, o il recente ennesimo incidente tramviario verificatosi a Milano, questa volta con quattro feriti, dovuto al problema ormai cronico dell'errato funzionamento di scambi vetusti. E sono solo due degli innumerevoli esempi che si potrebbero fare. Di fronte a questa situazione di sfascio Palazzo Marino si fa bello lanciando qua e là qualche iniziativa di "social housing" venduta al pubblico come prova della sensibilità dell'amministrazione, degli speculatori e delle banche per gli aspetti sociali. In realtà si tratta di un'operazione che punta a regalare agli speculatori anche il mercato delle abitazioni per i ceti medi (a tutto svantaggio dell'edilizia popolare ed effettivamente sociale), diventato molto appetibile in questo periodo di crisi dopo anni di "sovrapproduzione edilizia" nel settore lusso ed extralusso. Un'operazione che prevede scandalose sovvenzioni pubbliche per gli speculatori, come illustriamo più sotto. Ma prima vediamo l'ultimo caso, quello della Social Main Street (!), cioè una torre di 14 piani interamente in legno che offrirà posti letto e bilocali in affitto nel quartiere periferico e scarsamente appetibile della Bicocca. I prezzi? 250 euro/mese per uno scarno posto letto, 480 euro per il bilocale in condivisione, cifre ben lontane dall'essere popolari. Si tratta di un bel business per le cooperative legate a Comunione e Liberazione (ma anche per quelle della Legacoop, con la quale c'è una sempre maggiore sintonia). L'iniziativa infatti parte dalla Compagnia dell'Abitare, che fa parte della ciellina Compagnia delle Opere ed è presieduta da un personaggio ormai storico della galassia CI, Antonio Intiglietta. Al progetto ha collaborato lo studio di ingegneria Urbam (sempre galassia CI) e la torre sarà amministrata dalle cooperative La Ringhiera (Compagnia delle Opere) e Auprema (Legacoop). Il progetto è stato presentato con una conferenza stampa alla quale hanno preso parte, oltre a esponenti dei summenzionati soggetti, anche Roberto Formigoni (CI) e l'assessore milanese all'urbanistica Carlo Masseroli (CI). Ma per capire meglio il lucrativo business che c'è dietro queste operazioni bisogna spiegare cosa è il social housing. Lo facciamo riprendendo un pezzo da noi scritto nel novembre 2008, quando Milano Internazionale non era ancora su web:

"Quando in politica si comincia a parlare in inglese c'è sempre di mezzo un inganno. Lo conferma il caso del social housing (i più temerari provano a italianizzarlo a metà parlando di "housing sociale"), un termine che negli ultimi mesi politici, imprenditori e stampa stanno riversando a fiumi nel mare della propaganda che ci assale quotidianamente. Grazie a un'ingegnosa ingegneria politico-imprenditoriale, ci viene raccontato, verranno messe sul mercato migliaia di abitazioni a prezzo "agevolato", "calmierato", "convenzionato". L'idea può apparire appetibile al comune cittadino, che si trova a dovere affrontare costi esorbitanti e insostenibili per soddisfare il bisogno primario di avere un'abitazione. Ma conoscendo chi propone o sostiene questo progetto (per esempio, il summenzionato assessore Masseroli, oppure le banche) è naturale essere diffidenti. Perché mai chi ha fatto del profitto e della speculazione un motivo di vita dovrebbe all'improvviso gettarsi a capofitto in un'attività a prezzi inferiori a quelli "di mercato" (ma sarebbe meglio dire: a quelli gonfiati dalla bolla immobiliare)? I motivi in realtà sono semplici: perché permette un ennesimo travaso di valori dal pubblico al privato, perché è un utile strumento propagandistico per

nascondere altre enormi operazioni di carattere puramente speculativo e perché comunque è di per se stessa un ottimo affare. Riguardo all'ultimo motivo, è chiaro che in questo momento di crisi mondiale del settore immobiliare e di aumento dell'incertezza i progetti di social housing sono una vera manna per gli immobiliari. Le loro società perdono utili, valore e capitali a tutto spiano (i 22 fondi immobiliari italiani quotati hanno perso il 18% da fine dicembre 2007 a fine agosto 2008, cioè ancora prima dell'inasprirsi della crisi) e il social housing offre rendimenti del 3% più inflazione (di questi giorni un tasso appetibilissimo), con la possibilità di eliminare ogni elemento di rischio grazie a finanziamenti agevolati e garanzie pubbliche sulla solvenza degli affittuari. Inoltre, pressoché tutti i progetti di social housing prevedono in realtà solo una quota molto piccola di affitti calmierati, la grande maggior parte del costruito è affittabile, o vendibile, a prezzi di mercato. In molti casi si tratta poi solo di uno specchietto per allodole di stampo prettamente populista: si sbandiera il "progetto sociale", ma in realtà grazie alla perequazione (cioè, nelle politiche attualmente applicate, la licenza di costruire, o di costruire di più, laddove non era possibile, in cambio della realizzazione di opere di utilità pubblica o sociale) si realizzano enormi affari a danno dei cittadini. In pratica, per spiegare il concetto: l'immobiliarista/banca/fondo costruisce con finanziamenti e regali dei contribuenti 1 in social housing, comunque più che profittevole, e riceve in cambio 4, 5 o addirittura 10 in licenze di costruzione, direttamente tramutabili in profitto mediante attività edilizie o che comunque consentono una rivalutazione astronomica di terreni già posseduti. Basta prendere a esempio il "piano Milano", citato dal Corriere Economia. Il Comune ha messo a disposizione (gratis!) otto aree per costruire 3.300 alloggi. Chi vi costruirà, potrà vendere a prezzi di mercato fino al 75% delle case realizzate, appena un quarto invece dovrà essere a prezzo calmierato, cioè in "social housing". Ma non è tutto. Il Comune mette inoltre a disposizione 20 milioni per abbassare i tassi di finanziamento bancario, mentre la Regione ce ne mette altri 30 per "ridurre il rischio insolvenza affitti". Insomma, terreni regalati dagli enti pubblici, soldi pubblici per costruire, soldi pubblici per eliminare ogni rischio di mancato incasso degli affitti e gli "investitori" possono vendere fino al 75% a prezzi di mercato – altroché social housing, questa è una vera e propria cassa di assistenza pubblica per i signori del mattone! E le cifre in gioco sono da capogiro: secondo le stime di Sergio Urbani, della Fondazione Housing Sociale di Cariplo, il social housing in salsa pubblico-privata vale 3 miliardi all'anno di sviluppo del mercato. Cariplo (la fondazione azionista di Banca Intesa San Paolo) è per l'appunto uno dei principali attori di queste operazioni, insieme ad altre delle numerose e potenti fondazioni bancarie. Non mancano naturalmente gli immobiliari, come per esempio la Pirelli Re guidata da Puri Negri, nonché le cooperative rosse e cielline – anzi, la torta è così appetibile che Legacoop e i ciellini della Compagnia delle Opere hanno superato i vecchi steccati ideologici unendo le forze per dare insieme vita alla Fondazione Abitare (che conta tra le sue fila l'avvocato Guido Bardelli, vicino a Cielle, citato a suo tempo dal Corriere della Sera come una delle possibili scelte di Moratti ad assessore per l'urbanistica). Oltre agli enti locali, tra i finanziatori vi sarà anche lo stato tramite la Cassa Depositi e Prestiti (Cdp), sempre più coinvolta nel ruolo di crocerossina per i capitalisti a corto di fondi, la quale avrà un ruolo non proprio in armonia con il principio dell'inammissibilità del conflitto di interessi: la Cdp è infatti partecipata al 30% dalle fondazioni bancarie e si ritroverà, attraverso il veicolo di un'appositamente costituita Società di gestione del risparmio, a promuovere progetti di social housing tramite finanziamenti di cui godranno in molti casi... le fondazioni bancarie. Dietro a tutto questo, naturalmente, l'assenza di ogni politica per la casa che vada a favore di chi lavora, e non di chi arraffa".

Fine