

DETTORI
VITAMINIC? È
UNA VERA BAND



GALLIANI
MISTER MELAN:
HO COMINCIATO COSÌ



CAPITAL

RCS

MARZO 2001 L. 5.000

Carre Otti
fotografata
da Bruno
Bisanz

INCHIESTA

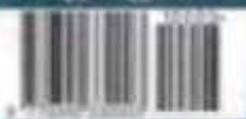
*Bracciali, anelli, collane...
Le ragioni del successo
inarrestabile di
un'industria che ora
tenta anche gli uomini*

*La guida per muoversi
nel mercato dell'oro
e delle pietre preziose
senza brutte sorprese*

COPRITEMI DI GIOIELLI

ISSN 0392 - 3320

MERCATO IMMOBILIARE
MILANO: CHI COMPRA E CHI
VENDE A MONTENAPO E DINTORNI



VIA
MONTE
NAPOLEONE

LE VIE DELLA MODA LO SBALLO DEL MATTONONE



Altro che euforia. Nel momento in cui ci vogliono 20 miliardi di buonuscita per liberare un negozio di 200 metri quadrati, e gli affitti degli spazi commerciali superano ormai i 4 milioni l'anno al metro quadro, è difficile trovare la parola giusta per definire cosa sta accadendo nel quadrilatero della moda di Milano, tra via Spiga e via del Gesù, via sant'Andrea e, soprattutto, via Montenapoleone.

La cessione del palazzo delle Generali al numero 12 di via Montenaipo, acquistato a dicembre da Gucci per 180 miliardi, Iva compresa (tutti i dettagli dell'operazione sono nel riquadro a pag. 82), è solo l'ultima di una lunghissima serie di transazioni immobiliari, in incredibile crescendo da due anni a questa parte e tuttora in fase di

accelerazione. Con quali protagonisti? E per quali valori in campo? *Capital* è in grado di ricostruire quella che potrebbe essere definita come una vera battaglia in corso tra i maggiori gruppi mondiali del lusso per la conquista di spazi e visibilità nelle vie milanesi della moda.

LEONARDO E IL SALUMAIÒ. La storia delle follie immobiliari in questo ridottissimo spazio urbano (follie per modo di dire, poiché in larga parte si sono dimostrate eccellenti affari) ha un suo inizio a metà anni 60. Al numero 1 di via Montenapoleone Leonardo Quiriconi, per la ragionevole cifra di 20 milioni, si era assicurato la gestione del bar da Mario. Bastarono cinque anni per capire che l'aria stava cambiando. La Milano da bere era ancora molto lontana, ma il segnale fu chiaro: il

calzaturificio Fausto Santini pagò un miliardo e mezzo dell'epoca per poter entrare in quei locali. E fu questa la prima buonuscita record.

Quello di Santini rimase tuttavia un episodio isolato fino agli anni 80, quando una vera istituzione del luogo, il Salumaio di Montenapoleone, autentica (e unica nella via) boutique del palato, si trasferì dai 220 metri quadrati che occupava su Montenaipo al cortile interno del medesimo numero 12 (proprio il palazzo acquistato nelle scorse settimane da Gucci). A convincere il Salumaio al trasloco (e alla pur modesta contrazione degli spazi) fu questa volta una griffe dell'abbigliamento, **Corneliani**. La buonuscita ufficiale fu di 16 miliardi, oltre ai costi per la radicale ristrutturazione del nuovo Salumaio. Un al-

LO SFRATTATO? È MILIARDARIO

La data chiave è stata venerdì 20 ottobre, quando il vice presidente della Gucci, Robert Singer, e il presidente della Compagnia Generale Immobiliare, Virgilio Tesani, responsabile del patrimonio immobiliare dell'intero Gruppo Generali, hanno raggiunto l'intesa: 150 miliardi più Iva (30), per l'immobile al numero 12 (a fianco) di via Montenapoleone. Artefici dell'operazione Giancarlo Morelli, da tempo in rapporto con Tesani per i temi immobiliari, Rino Cirillo, pure dello studio Bardazzi e Morelli, e per parte Gucci Annamaria Furlan, dello studio A.F. di Udine. Due mesi dopo, il 21 dicembre, il notaio Francesco Cavallone ha siglato l'operazione immobiliare di maggior rilievo mai realizzata nel quadrilatero della moda. Ma sono tanti o pochi 150 miliardi? «Le Generali», dice Rino Cirillo, 48 anni, figlio d'arte nel campo delle intermediazioni immobiliari



Roberto Pizzi / G. Neri

e responsabile dell'ufficio milanese della Bardazzi e Morelli, «hanno ottenuto alla lira il prezzo che volevano. E Gucci ha fatto un grande affare. Acquistato come bene strumentale, detratta l'Iva e ammortizzato in bilancio, questo palazzo, libero da inquilini, ha già un proprio valore di 80 miliardi solo in buona entrata. Se poi si considera che, in linea teorica, Gucci potrebbe ora

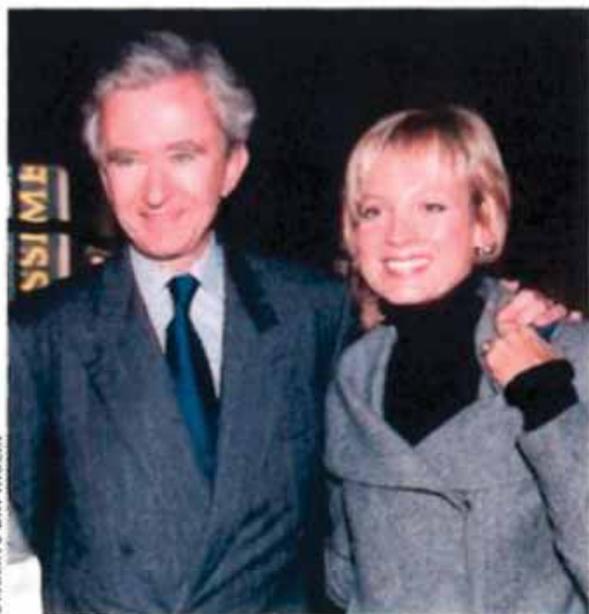
lasciare le posizioni in affitto ai numeri 5, 7 e 27 di via Montenapoleone e al 10 di via Verri, ricavando così alcune decine di miliardi di buonuscita, non è azzardato dire che in linea teorica Gucci ha acquistato con un costo prossimo allo zero». L'operazione, comunque, sta già suscitando un terremoto tra gli inquilini del palazzo, ora ereditati da Gucci. Tra loro infatti vi sono Swatch,

Corneliani, Lorenz, Rocco Barocco, Pisa gioielleria e, soprattutto, il gruppo concorrente Lvmh. Il fatto è che solo pochi mesi fa Bernard Arnaud ha pagato 20 miliardi di buonuscita, proprio al 12, per i 150 metri quadri di Gerani e poter così aprire la boutique Christian Dior (ora in allestimento). E Gucci avrebbe già fatto sapere ad Arnaud che tra cinque anni, allo scadere della prima tranche del contratto d'affitto, scatterà per Lvmh lo sfratto. Nel frattempo anche i rimanenti contratti saranno disdetti, ed è chiaro che tutte queste griffe dovranno trovare una nuova casa nel quadrilatero, a qualsiasi prezzo. Per questo Arnaud ha tentato un disperato rilancio sul palazzo delle Generali. Ma ormai era troppo tardi, e si dice che ora sia alla ricerca di un proprio immobile, ricalcando la mossa di Gucci. L'impresa, per alcuni già avviata, non è facile. Di certo surriscaldierà ancora di più i prezzi.

VIA
MONTE
NAPOLEONE

LO SBALLO DEL MATTONI

lazzo di via Manzoni 21, ex sede della scuola di design di Trussardi (2.300 metri quadrati pagati 28 miliardi) e un altro pezzo storico della vecchia Milano: il garage Traversi di piazza San Babila. L'edificio di 6.500 metri quadrati, parte del fallimento dell'immobiliarista Renato Della Valle, è stato ceduto per 80 miliardi e sembra destinato a diventare un centro commerciale. Duecento miliardi, invece, è il prezzo concordato nelle scorse settimane dal gruppo Pergassi di Bergamo per acquisto e buonuscita, in corso Vittorio Emanuele, dei cinema Corso e Ariston e del bar (anch'esso "storico" ma non vincolato) Tre gazzelle. A vendere è la fondazione Virgil-



UMBERTO BATTAGLIA

Bernard Arnaud, presidente del Gruppo Lvmh, con la moglie Hélène.

lito di Catania: un quarto dell'incasso andrà agli eredi; tre quarti alla Curia della città siciliana. E negli spazi un tempo del cinema Astra e della sala giochi Astragame, anch'essi acquisiti da Pergassi, arriverà in affitto un megastore Benetton.

Ma l'ultima (per il momento) transa-

zione da capogiro è di soli pochi giorni fa e riguarda un palazzo di via Santo Spirito 19 (ambitissima strada che collega Montenapoleone con via della Spiga) acquistato a dicembre per 22 miliardi. Destinato ad abitazione, ma con la possibilità di trasformare 500 metri quadrati di piano terra in superficie commerciale, l'edificio è subito tornato sul mercato a inizio febbraio con una quotazione oscillante tra 34 e 35 miliardi. Un bel salto, in 40 giorni. Ma ancora nulla rispetto a quanto è avvenuto due settimane or sono. Il 12 febbraio, e a

trattativa avviata per la nuova vendita, sul tavolo delle parti è infatti calato il fax di un nuovo pretendente che ha offerto, chiudendo la partita come se si trattasse di una vera e propria asta, 50 miliardi tondi.

Chi ha operato questo incredibile rialzo? Il fax, dice chi l'ha visto, porta in calce il cognome, anzi il doppio cognome, di uno degli imprenditori più liquidi di Milano.

Giuseppe Meroni