08-2022 Data 38/43

Pagina 1/6 Foglio

COPERTINA

# La buona pace

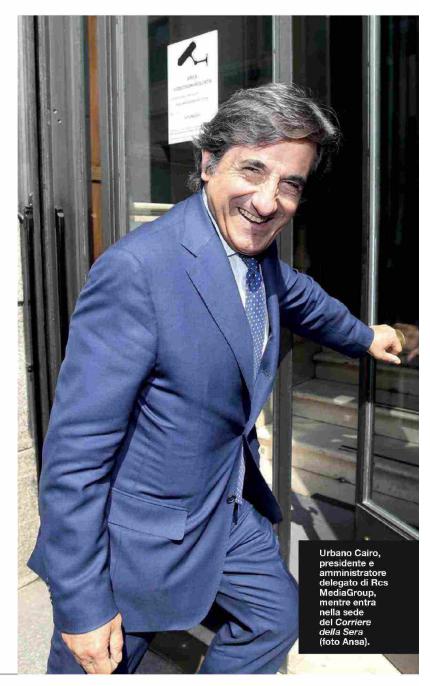
La casa dei giornalisti del *Corriere della Sera* ritorna a Rcs MediaGroup. E Urbano Cairo, che per via Solferino era pronto a giocarsi tutto, grazie ai 70 milioni dell'accordo con Blackstone ha conquistato un posto di rilievo tra i protagonisti della storia del quotidiano

Chissà se l'architetto Luca Beltrame, che con il collega Luca Repossi progettò quell'austero palazzotto in stile eclettico e liberty della milanese via Solferino, avrebbe immaginato che il complesso immobiliare attorno al numero civico 28 sarebbe stato per quattro anni al centro di una querelle che, con in ballo centinaia di milioni, ha rischiato di pregiudicare il futuro del più diffuso quotidiano italiano, il Corriere della Sera, che in quello stabile ha dal 1904 la sua sede.

Una disputa risolta il 15 luglio scorso con un accordo transattivo che, come emerge dal comunicato congiunto, rende soddisfatte tutte le parti in causa: l'editore di Rcs MediaGroup e del Corriere Urbano Cairo, che era ricorso contro la vendita degli immobili siti in via Solferino/ via Balzan/via San Marco, decisa nel 2013 dalla precedente gestione del gruppo; gli acquirenti Kryalos Sgr, uno degli operatori più attivi del mercato immobiliare italiano; Blackstone, un colosso Usa del private equity, degli investimenti immobiliari, degli hedge fund, del leveraged buyout e delle strategie di investimento (oltre 845 miliardi di euro gestiti e un fatturato intorno ai 22,5 miliardi) e che ha in portafoglio della holding il 35% della stessa Kryalos Sgr.

L'intesa, mettendo fine a tutte le azioni legali, prevede che Rcs contribuisca con 10 milioni di curo alle spese sostenute da Blackstone nella disputa, e che il gruppo editoriale acquisti per 59,9 milioni, la sede storica del Corriere della Sera, circa 6mila metri quadrati, parte del complesso immobiliare al centro della controversia.

Nella nota che annuncia l'intesa, Urbano Cairo ha dichiarato "di accettare le decisioni del Tribunale arbitrale e della Corte d'appello, che hanno accertato la correttezza dell'operato di



38 - PRIMA/LUGLIO-AGOSTO 2022

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

# prima

## Rcs MediaGroup e Blackstone

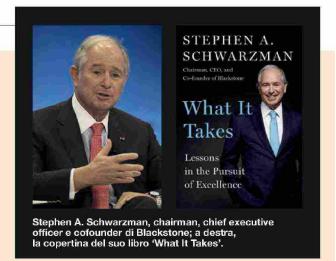
annunciano la transazione della controversia sul complesso immobiliare di Milano

Milano, 15 luglio 2022 - Rcs MediaGroup spa (Rcs), Kryalos Sgr spa in nome e per conto del fondo Delphine (Kryalos) e Blackstone annunciano la transazione della controversia avente a oggetto la vendita a Kryalos nel 2013 del complesso immobiliare sito in Milano, via Solferino/via San Marco/via Balzan.

La controversia era iniziata nel luglio 2018 con la richiesta di Rcs di dichiarare tale vendita invalida. Nel novembre 2018 era stato instaurato un arbitrato presso la Camera arbitrale di Milano e avviate da Blackstone azioni legali a New York. A maggio 2020 e a maggio 2021, i lodi emessi dal Tribunale arbitrale di Milano hanno riconosciuto la validità della vendita del 2013.

L'accordo raggiunto comporta una reciproca rinuncia a tutte le azioni e Rcs ha convenuto di corrispondere un contributo di euro 10 milioni alle spese sostenute da Blackstone. Inoltre, Rcs acquisterà, al prezzo di euro 59,9 milioni, l'immobile di via Solferino, sede storica del Corriere della Sera, parte del complesso immobiliare oggetto della controversia.

Urbano Cairo, presidente e amministratore delegato di Rcs, ha dichiarato: "Siamo soddisfatti di aver raggiunto un accordo transattivo con Kryalos e Blackstone su tutti i contenziosi in corso e per l'opportunità di riacquistare la sede storica di via Solferino. Accettiamo le decisioni del Tribunale arbitrale e della Corte d'appello, che hanno accertato la correttezza dell'operato di Kryalos e Blackstone e l'assenza



di illeciti o malafede in relazione all'operazione del 2013.

Conseguentemente, Rcs dà atto che Blackstone o Kryalos non hanno posto in essere alcuna scorrettezza e si rammarica per il disagio causato dalla controversia. Infine, ringraziamo il dottor Claudio Calabi per il suo contributo al raggiungimento di questo accordo".

Paolo Bottelli, amministratore delegato di Kryalos, ha dichiarato: "Siamo sempre stati sicuri di aver agito con professionalità e nel miglior interesse dei nostri quotisti, e siamo soddisfatti dalla positiva soluzione di questa controversia"

Blackstone ha dichiarato: "Siamo grati al Collegio arbitrale di Milano e alla Corte d'appello di Milano per aver confermato che Blackstone ha operato in modo totalmente corretto in relazione all'acquisto del 2013. Siamo soddisfatti che questa controversia sia ora risolta a beneficio dei nostri investitori".

Claudio Calabi, come evidenzia anche il comunicato congiunto firmato alla conclusione dell'accordo tra Blackstone e Urbano Cairo, ha avuto un ruolo di rilievo nella soluzione della vicenda. Calabi, ex ad di Rcs e del Sole 24 Ore e ora, tra l'altro, presidente esecutivo di Risanamento e presidente di Milano Santa Giulia e Italtel, conosce da anni Cairo, con il quale nel 1996, come amministratore delegato di Rcs, concordò il contratto di concessione pubblicitaria di *lo Donna*, *Oggi e Tv7* a Cairo Pubblicità, la società che l'attuale ad e presidente dell'editrice del *Corriere della Sera* aveva costituito solo l'anno prima (foto Ansa).

Kryalos e Blackstone e l'assenza di illeciti o malafede in relazione all'operazione del 2013". Di conseguenza "Rcs dà atto che Blackstone o Kryalos non hanno posto in essere alcuna scorrettezza e si rammarica per il disagio causato dalla controversia". Un passaggio decisamente importante,

perché per una società anglosassone come Blackstone, che fa della reputazione il suo asset più importante, l'accusa di aver condotto un business in maniera scorretta, oltre che inaccettabile, era stato il motivo per ricorrere contro Cairo e la Rcs alla Corte suprema di New York chiedendo un risarcimento di 600 milioni di dollari.

Una sentenza del tribunale della Grande mela, sia pure con una sanzione ridotta, avrebbe avuto sull'editrice milanese e sul suo presidente e amministratore delegato un impatto disastroso. Quindi, si può ben capire il sollievo con cui i dipendenti di Rcs hanno accolto la notizia che la minaccia delle cause era sparita e il tono quasi festante con cui la mattina del 16 luglio hanno salutato Cairo, arrivato in via Solferino raggiante per essere riuscito a riacquistare la sede storica del giornale, contro la cui vendita si era battuto fin da quando era entrato da azionista di minoranza del gruppo.

PRIMA/LUGLIO-AGOSTO 2022 - 39

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



#### COPERTINA

# Da quel palazzo il segnale per un nuovo Rinascimento

Dalla vicenda dell'edificio di via Solferino, sede del Comiere, si ricavano insegnamenti. Sulle città, protagoniste della ricerca della nostra identità storica, delle radici che contrastano con i difficili momenti che stanno attraversando. E sui palazzi, che non devono essere più 'del potere', chiusi e inaccessibili

el cercare e trovare il senso delle radici nel Rinascimento, si evolve una visione che, nella combinazione città/bellezza, ci porta a dare il valore di una nuova scoperta di alcuni 'pezzi' di questa estetica consolatoria, che più di ogni altro assume valore e protagonismo nella testimonianza di bellezze architettoniche che sono anche simboli delle città stesse.

Così fra questi 'pezzi', dopo le piazze e le chiese ora è il momento dei 'palazzi'. Il palazzo come punto di connessioni fra i valori dell'architettura, i simboli dei poteri, i luoghi dell'aggregazione sociale: i palazzi segnano il valore ostentativo e inclusivo della città nelle transizioni di almeno cinque secoli.

In questi giorni è diventato protagonista un palazzo storico di Milano, la sede del Corriere della Sera di via Solferino (primi del Novecento, architetto Luca Beltrami), che è stato riacquistato da Rcs MediaGroup dal gruppo Blackstone per 70 milioni di euro. Ed è subito evidente come questa operazione sul palazzo sia altro rispetto a un'operazione immobiliare, perché porta con sé almeno tre altri valori. Innanzitutto un valore di impatto economico perché la sede del Corriere alimenta nel suo perimetro attività di servizio, infrastrutture, luoghi connessi che

producono un valore economico, nel tempo, che si integra con quello specifico della transazione. Genera poi il valore esteso e simbolico: è il luogo del giornalismo che diviene punto di riferimento, per anni, di élite intellettuali e politiche. Un valore che dal simbolo si estende al valore economico: Corriere, palazzo, via Solferino, enclave di potere intellettuale e potere tout court, e un brand che come tale diviene un assett economico.

E infine - questo è il discorso nuovo - può diventare un luogo aperto alla comunità, che interagisce con i cittadini, sopratutto giovani, per includerli nella propria identità e nella

Cairo, almeno in pubblico, non si è mai dimostrato preoccupato per le conseguenze del suo ricorso ("un atto dovuto a difesa degli azionisti", era il suo mantra), che oltre alla furia di Balckstone aveva suscitato molto fastidio tra i vertici di Intesa Sanpaolo, irritati dal fatto che l'esposto contro la vendita della sede coinvolgesse la controllata Banca Imi, advisor nell'operazione di Blackstone, che nel 2016 era stata a fianco di Cairo nell'opas con cui aveva conquistato Rcs MediaGroup.

Cairo per carattere non dà mai sfogo alle sue ansie o preoccupazioni se non, forse, con i suoi più stretti collaboratori. Nel caso dello scontro con Blackstone, così impari da essere quasi paradossale, puntava forse a quello che è successo. E cioè che fosse il gigante, fondato e governato da Stephen A. Schwarzman, a decidere di sistemare il pasticcio che avendo al centro la sopravvivenza del maggiore quotidiano italiano non poteva essere gestito brutalmente, ma cercando di arrivare a un compromesso onorevole. E così è

Lo scorso ottobre un referente di fiducia di Schwarzman ha incontrato Claudio Calabi, da un decennio impegnato sul fronte immobiliare come presidente con deleghe di Risanamento e di Milano Santa Giulia, perciò persona conosciuta nell'ambiente immobiliare, di cui è noto l'antico rapporto con Cairo, chiedendogli se voleva fare da intermediario per cercare di arrivare a un accordo con l'ad di Rcs Media-Group. La trattativa si è svolta in modo riservato solo tra i protagonisti della partita e i due intermediari (Calabi viene pubblicamente ringraziato nel comunicato che formalizza l'accordo). Le richieste economiche vengono ricalibrate per essere sopportabili, e Cairo si impegna a fare il mea culpa per le sue dichiarazioni di guerra troppo offensive nei confronti degli antagonisti.

Nell'ambiente degli editori, dove nessuno poteva imma-

ginare una chiusura così veloce e senza spargimento di sangue, si gufava a ogni sentenza che vedeva Cairo sconfitto. Dopo che a maggio la Corte d'appello ha rigettato 'integralmente' l'impugnazione proposta da Rcs nella causa sul ricorso sui 'lodi arbitrali', tutti hanno volto lo sguardo a New York aspettando che da lì arrivasse il colpo di grazia per Cairo, che aveva contestato la giurisdizione di una corte Usa su un caso del genere.

I giornalisti economici, soprattutto quelli di Repubblica, si divertivano a punzecchiare l'editore del quotidiano concorrente evocando l'incubo Blackstone. E lui ripeteva tranquillo che "non c'era bisogno per Rcs di accantonare fondi", come peraltro richiesto dalla Consob, per far fronte a un pronunciamento avverso. Stessa posizione anche il 12 luglio, a margine della presentazione dei palinsesti di La7, rispondendo a Sara Bennewitz di Repubblica e negando che ci fossero proposte di transazione.

Il tempo delle dichiarazioni doveva aspettare il 15 luglio. All'annuncio dell'accordo dopo il consiglio di amministrazione di Rcs MediaGroup riunito alle 8,30. Tutti sono presi di sorpresa e il titolo Rcs vola in Borsa oltre il 15%. Il conto è salato ma non come si divertono a scrivere i giornali concorrenti del Corriere della Sera, che trasformano quella che si presenta come soluzione che soddisfa tutti i protagonisti, nella capitolazione di Cairo per i 70 milioni che dovrà sborsare a Blackstone.

Tolti i 10 milioni per risarcire il fondo per le spese legali sostenute, che si aggiungono all'ammissione di aver causato un danno a Balckstone e che liberano definitivamente Cairo dai rischi di risarcimenti milionari, c'è chi giudica il resto dell'esborso addirittura come 'un investimento'. "Troppi i 59,9 milioni per la sede storica, valutata 30 milioni nel 2013, di cui una porzione è sotto il vincolo dei Beni culturali? È una valutazione di chi non ha avuto a che

40 - PRIMA/LUGLIO-AGOSTO 2022

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Mensile

Data 08-2022

Pagina Foglio

38/43 4/6

prima

propria dialettica. Il palazzo dunque non più chiuso e autoreferenziale, come il vecchio palazzo del potere; ma come luogo aperto che condivide la sua identità e la sua bellezza, che fa progetti insieme a chi lo visita, all'interno di percorsi ed esibizioni. E quale luogo meglio del palazzo del Corriere e del giornalismo potrebbe interpretare questa apertura? Il palazzo antico che condivide la sua bellezza nella città e per la città, e interagisce con il mondo sociale che non lo guarda, ma lo vive. Un segnale storico, ma anche contemporaneo: le nuove architetture di palazzi, imprese e università correlano la propria ricerca estetica e il taglio delle innovazioni con il fatto che anche lo sviluppo green e sostenibile sia sempre una dinamica di interazione e conoscenza disseminata, lontanto dalla polvere dei palazzi del potere belli, chiusi, lontani.





fare con un'operazione immobiliare a Milano nell'ultimo decennio", commenta un immobiliarista a cui abbiamo chiesto un parere. "I prezzi sono praticamente raddoppiati. Facile da capire solo ricordando che con 120 milioni investiti nell'acquisto dell'area, la stessa Blackstone ne avrebbe ricavati, vendendo gli immobili ad Allianz, soltanto quattro anni dopo, quasi 250". Un'altra prova della bontà dell'affare va ricercata nel rendimento dell'affitto degli uffici nella zona centrale della città che oscilla tra il 3 e il 4%, con canoni che sul mercato milanese attualmente girano tra i 350 e i 600 euro al metro quadrato. "Visto che in questi anni Rcs ha pagato ogni anno per quella sede 2,3 milioni di euro, basta una divisione e una moltiplicazione per verificare che il rendimento dell'investimento derivante dall'accordo è più del 3,8%".

Si filosofeggia anche sul perché Blackstone, ottenuto il pronunciamento del lodo, non abbia affondato il colpo. Probabilmente, non erano così sicuri di una sentenza favorevole a New York, data per scontata da osservatori, magari interessati, in Italia. Senza contare i rischi legati ai tempi e agli strascichi che un iter legale generalmente comporta pure oltreoceano.

Ma la lettura che sembra più assennata, racconta Blackstone come una società finanziaria con interessi miliardari in Italia - basti pensare all'acquisizione di Autostrade per l'Italia, insieme a Cdp e a Macquarie per 8,1 miliardi, all'opa totalitaria su Atlantia lanciata insieme a Edizione (famiglia Benetton) e al portafoglio immobiliare di 1,3 miliardi investito a Milano. Per cui, una volta ottenuta la conferma pubblica di aver operato con correttezza nell'operazione di via Solferino, recuperando anche i soldi investiti ben remunerati, quale vantaggio avrebbe ottenuto il moloch finanziario nel destabilizzare un gruppo editoriale come Rcs e il suo Corriere della Sera?

#### La storia della querelle

Se si vogliono più particolari sulla vicenda, bisogna ritornare al febbraio di nove anni fa, quando si inizia a parlare della vendita della sede di Rcs nel quartiere Brera, provocando la reazione dei giornalisti con l'opinione negativa sull'operazione espressa pubblicamente dal direttore del Corriere, Ferruccio de Bortoli.

Da otto mesi amministratore delegato è Pietro Scott Jovane, scelto da John Elkann, azionista di maggioranza con la Fiat in Rcs, per cercare di rimettere in sesto i conti del gruppo. È luglio del 2013 quando, in occasione dell'aumento di capitale di 400 milioni, Urbano Cairo sborsa quasi 12 milioni ed entra nell'azionariato con il 2,9%, schierandosi da subito contro la vendita della Rizzoli Libri alla Mondadori e degli immobili a Blackstone che si concretizza alla fine dell'anno. La situazione economica finanziaria dell'editrice nonostante la ricapitalizzazione convince la maggioranza dei soci di Rcs della necessità di vendere i gioielli di famiglia, tra cui la sede storica del Corriere.

Con l'accordo di cessione siglato nel novembre 2013, Rcs MediaGroup vende una superficie di 18mila metri quadrati nel pieno centro di Milano, in cui hanno sede le redazioni del Corriere e della Gazzetta dello Sport, gli uffici direzionali del gruppo, una mensa per 200 posti, un bar, due sale conferenza (sala Buzzati e sala Montanelli), un garage sotterraneo con 200 posti auto. Il prezzo pattuito è di 120 milioni di euro.

In particolare la sede storica del Corriere della Sera, al numero civico 28 di via Solferino viene valutata 30 milioni. È, invece, 66 milioni la cifra per cui Blackstone acquista la parte degli immobili che si affacciano su via San Marco e via della Moscova, dove un tempo avevano sede anche le rotative, e che dopo la totale ristrutturazione, firmata dall'architetto Vittorio Gregotti, ospita La Gazzetta dello Sport. →

PRIMA/LUGLIO-AGOSTO 2022 - 41

Mensile

Data 08-2022

38/43 Pagina 5/6 Foglio

### COPERTINA

prima

→ Infine, gli edifici in via Balzan (dove c'è l'entrata della sala Buzzati) sono ceduti per 24 milioni.

Contestualmente alla vendita, Rcs riaffitta per nove anni la sede storica a 2,3 milioni l'anno, per sei anni la parte su via San Marco a 6,1 milioni annui, mentre per la parte di via Balzan si impegna a sborsare per nove anni altri 1,7 milioni, a cui si aggiungono 510mila euro per l'autorimessa.

I pareri sull'operazione sono davvero contrastanti. Oltre a quelle dei giornalisti del gruppo, che hanno provato anche a lanciare un crowdfunding per acquistare l'edificio progettato da Beltrami, sono molte le valutazioni negative sull'operazione e sulle cifre. E nell'aprile 2014 anche 'Report' con Milena Gabanelli torna sulla vendita di via Solferino in una puntata feroce sulla gestione di Rcs.

Sull'affare i riflettori tornano ad accendersi nel 2018 quando Cairo, da due anni presidente e azionista di maggioranza di Res, dopo l'opas lanciata nel 2016, con al fianco Sergio Erede, il legale che lo ha accompagnato nella scalata all'editrice, avvia un esposto chiedendo di rendere nulla la vendita e avere la restituzione del complesso immobiliare. Motivo: Blackstone avrebbe approfittato della disastrosa situazione dei bilanci del gruppo editoriale per ottenere gli immobili a un prezzo non congruo a quello di mercato.

La mossa dell'editore avviene quasi in contemporanea con la trattativa avviata da Blackstone per cedere il complesso immobiliare ad Allianz. Un affare valutato sui 250 milioni, che però si blocca ed è a quel punto che il fondo Usa si rivolge alla Corte suprema di New York citando per danni Urbano Cairo e Rcs MediaGroup e chiedendo a ognuno un risarcimento di 300 milioni di dollari. Nell'aprile 2019 la giudice statunitense Saliann Scarpulla riceve nella stanza 208 del tribunale al 60 di Center Street a New York i legali di entrambe le parti ma sospende il giudizio perché, nel frattempo, a Milano è partito un lodo arbitrale.

A presiedere il collegio è Renato Rordorf con accanto Vincenzo Roppo e Vincenzo Mariconda. Le parti vengono assistite, per quanto riguarda Cairo, dallo studio Bonelli Erede, per Blackstone c'è lo studio Gatti Pavesi Bianchi Ludovici. Il lodo definitivo, dopo quello parziale del giugno del 2020, arriva a metà maggio 2021, deliberato con il voto negativo di Roppo: pur riconoscendo che la situazione economica e finanziaria in cui Res si trovava al momento della vendita - cessione effettuata dal precedente Cda - ha influito sulle sue scelte, conclude che, "sia pure in un contesto non privo di ambiguità e incertezze", non sono emersi elementi tali da configurare con certezza l'esistenza di un fenomeno rilevante ai sensi dell'art. 644, comma 3 del Codice penale. Inoltre, anche se per il perito d'ufficio l'immobile valeva 33 milioni in più (il 27,5%), ovvero 153 milioni di euro, rispetto ai 120 milioni con cui è stato acquistato, il collegio arbitrale "non considera tale sproporzione di sufficiente rilevanza". Insomma, secondo il lodo "Blackstone non ha agito in modo scorretto e tantomeno temerario", e conclude che "le domande di risarcimento del danno proposte da Rcs sul presupposto che la controparte abbia tenuto un comportamento qualificabile come usuraio o abbia comunque violato i doveri di correttezza e buona fede nella trattativa e nella conclusione dei contratti dei quali si è discusso non possono essere accolte".

Il resto della storia vede Cairo che ricorre e la Corte d'appello che rigetta a giugno le sue richieste, mentre dietro le quinte si tratta fino alla firma dell'accordo reso noto il 15 luglio.

Carlo Riva







42 - PRIMA/LUGLIO-AGOSTO 2022

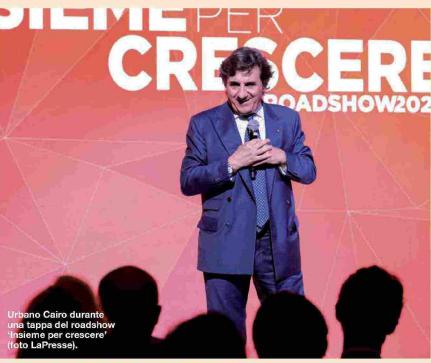
Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Data 08-2022
Pagina 38/43

Foglio 6/6

prima











#### Cairo e i suoi gioielli

Mentre bolliva in pentola l'accordo con Blackstone cucinato da Claudio Calabi (di cui raccontiamo nelle pagine precedenti), Urbano Cairo e il suo braccio destro Uberto Fornara, ad di CairoRos Media, la concessionaria di pubblicità del gruppo, correvano su e giù per l'Italia per il roadshow intitolato 'Insieme per crescere'. Verona, Bologna, Torino, Roma, Napoli e infine il 12 luglio a Milano, per andare a incontrare in casa loro i clienti pubblicitari. Un rito che si era dovuto sospendere nel 2019 per il Covid e che quest'anno aveva ancora più valore.

Cairo ha infatti potuto presentare per la prima volta la super offerta di giornali, periodici, siti Internet di Rcs, insieme ai nuovi palinsesti di La7, mettendo sulla ribalta tutti i talenti della televisione e in platea i direttori della carta stampata. Il tutto condito con i dati presentati da Fornara con i risultati di vendita e sul web del Corriere, che ha surclassato Repubblica, e della Gazzetta dello Sport, che domina anche fuori dal contesto sportivo oltre ad avere la leadership digitale nel settore. Oltre alla leadership di La7 nei programmi di informazione dell'access time.

© riproduzione rise

PRIMA/LUGLIO-AGOSTO 2022 - 43

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.