

CANCELLI APERTI AL PUBBLICO DA MERCOLEDÌ PROSSIMO. NON SI PAGHERÀ IL BIGLIETTO

Apri Fico, la fabbrica contadina

Il più grande parco agroalimentare al mondo. Farinetti, fondatore di Eataly: un'Expo permanente per la filiera dell'agroalimentare italiano. Prelios Sgr ha gestito la realizzazione del progetto

DI NICOLA CAROSIELLI

Luogo del gusto, prosecuzione di Expo, Disneyland del cibo. Sono tanti i nomi attribuiti al progetto Fabbrica italiana contadina, meglio nota come Fico. Il più grande parco agroalimentare al mondo (100 mila metri quadrati dedicati alla biodiversità e all'arte della trasformazione del cibo), con sede a Bologna, lì dove sorgeva il Centro agroalimentare di Bologna (Caab), ha aperto i cancelli in anteprima ieri (sarà aperto al pubblico da mercoledì 15 novembre) ed è parte del Fondo Pai, fondo immobiliare gestito da Prelios Sgr, che ha un valore compreso tra i 135 e i 140 milioni di euro. Cifra che potrebbe salire arrivando, con l'apporto di nuova equity, fino a 400 milioni, deviando in parte dal progetto Fico ma sempre restando focalizzato sull'agroalimentare. Nel fondo sono compresi 25 investitori istituzionali e le principali casse di previdenza italiane tra cui Enpam, cassa forense, Empire, Inarcassa, Enpap, alle quali si sta per aggiungere la Cassa dei geometri. Farà parte del progetto del fondo anche l'hotel che sorgerà, a giugno 2019, di fronte a Fico: 200 camere con il marchio Starhotels.

A margine della presentazione della struttura, per la cui ristrutturazione sono stati investiti 80 milioni, il direttore generale di Prelios sgr, Andrea Cornetti ha dichiarato che si tratta di «un fondo riservato della durata di 40 anni, con un rendimento del 6%, dedicato a investitori internazionali». Il progetto, ha aggiunto, «è destinato alla divulgazione alimentare e alla conoscenza del settore agroalimentare. Con la sua azione, inciderà positivamente anche su settori più ampi dell'economia reale, creando circa 4 mila posti di lavoro, che includeranno oltre 3 mila addetti nell'indotto». Il manager ha tenuto a ribadire l'esclusività

del fondo in termini di interesse suscitato: «Attualmente abbiamo in gestione 32 fondi, di cui due multi-comparto, e un patrimonio gestito al 30 giugno 2017 pari a 4 miliardi di euro, ma il Fondo Pai non ha avuto eguali per l'interesse suscitato, soprattutto per il valore sociale e di sostegno al territorio e alle professioni che ne ha decretato il successo». Al punto, ha sottolineato Cornetti, che «ci hanno già chiesto di replicare, ma con qualcosa che sia più sul territorio». La realizzazione del progetto Fico, di cui la multiutility Hera è global partner, è stata possibile grazie a Ubi Banca, che ha organizzato e sottoscritto il finanziamento in pool necessario alla costruzione della nuova cittadella del cibo a Bologna. L'istituto bergamasco è stato invitato da Prelios sgr a organizzare un finanziamento in club deal per un importo di 44,5 milioni di euro al Comparto A del Fondo Pai. Oltre a Ubi Banca, che ha svolto anche il ruolo di bookrunner e banca agente, il pool è stato sottoscritto dai mandated lead arranger: Banco Bpm per il tramite di Bpm Spa, Icrea Banca Impresa, Emil Banca Credito Cooperativo e Banca d'Alba. La quota erogata da Ubi è di 14,8 milioni di euro, mentre il valore complessivo dell'investimento è di 160 milioni di euro, mentre il finanziamento di 44,5 milioni è stato utilizzato per sostenere il 50 per cento del fabbisogno capex del progetto (circa 89 milioni) necessario alla riqualificazione dell'immobile in cui era ospitato il vecchio mercato ortofrutticolo di Bologna. L'interesse e il richiamo di grandi nomi, quindi, sono stati forti. E non poteva essere altrimenti dato che il promotore dell'iniziativa è Oscar Farinetti, azionista di riferimento di Eataly, gruppo prossimo alla quotazione in borsa, come anticipato da MF-

Milano Finanza, e detentore del 50% della joint venture Fico Eataly World. Il restante 50%, invece, è in mano al veicolo Fico Op, di cui sono azioniste le cooperative Coop Alleanza 3.0 (80%), tra l'altro azionista di Eataly all'1,3%, e Coop Reno (20%). Sullo sfondo resta, però, la sfida principale: produrre ricavi nonostante non sia previsto il pagamento del biglietto d'ingresso. Soprattutto, raggiungere un giro d'affari stimato, su base annua, intorno agli 80 milioni di euro. Innanzitutto la gestione, come spiega l'ad Tiziana Primori, dal punto di vista economico, passerà in mano ai 150 imprenditori impiegati che renderanno redditizie le loro attività, mentre alle singole realtà spetterà lo sviluppo del business. La base è valutare un nuovo modello di sviluppo che farà leva sulla connessione con il mondo scolastico, italiano ed estero, e che punterà anche alla crescita del turismo.

Attese sottolineate ieri da Farinetti che, durante il suo intervento, ha ribadito la necessità «di creare strutture in Italia in grado di raddoppiare il flusso di turisti stranieri per poi, di conseguenza, raddoppiare l'esportazione dei prodotti e della cultura italiana». I piani prevedono, a regime, un flusso di 6 milioni di visitatori, dei quali 4 milioni di turisti. Aspirazione notevole per un progetto che ha il cuore a Bologna ma ambisce a far conoscere tutto il territorio circostante e si propone l'obiettivo di incrementare



Peso: 59%

il flusso turistico in Emilia-Romagna e in tutta Italia. Basta dare un'occhiata ai dati, costantemente in crescita, dell'aeroporto Marconi di Bologna, che a fine settembre ha registrato un flusso di 6,3 milioni di passeggeri (+6,7% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno), per capire che le potenzialità ci sono. Resta quindi un ultimo nodo per rendere ancora più appetibile la scommessa: riuscire a coinvolgere con piani turistici dettagliati i tour operator a cui vendere l'offerta. Ma anche qui sembra che l'interesse sia vivo, dato che nell'ultimo semestre circa 500 operatori del settore

hanno visitato il cantiere, dei quali l'80% stranieri. La sfida è complessa, ma forse meno del previsto. Se sarà in grado di confermare le attese di investitori e promotori, a beneficiarne potrebbe essere il made in Italy. Ancora replicabile. Ancora in stile Eataly. (riproduzione riservata)



*Tiziana Primori
e Oscar Farinetti*



Peso: 59%

Medici, avvocati coop e imprese Ecco l'elenco dei 26 finanziatori della cittadella

BETTAZZI A PAGINA II

I FINANZIATORI DELL'OPERA

Ecco chi sono tutti i soci investitori

MARCO BETTAZZI

I primi dividendi verranno distribuiti a fine 2019. Da allora i 26 azionisti che hanno messo soldi in Fico vedranno rientrare parte dei loro investimenti, con un rendimento stimato finale del 6%. Ma chi ha messo soldi nel parco? In primo luogo il Caab stesso, controllato all'80% dal Comune, che ha conferito nel Fondo Pai ("Parchi agroalimentari italiani") gestito da Prelios Sgr e creato apposta per realizzarlo gli immobili del mercato, per un valore di 63,5 milioni di euro e il 33% delle quote. Subito dopo vengono gli enti di previdenza professionali (col 30%) e le cooperative. Tra questi l'Enpam (medici e odontoiatri), che ha messo 12 milioni per Fico più altri 2 milioni per il mercato dove si sono tra-

sferiti gli operatori del vecchio Caab. Poi viene la Cassa forense degli avvocati con 10 milioni, Coop Alleanza con 9 milioni, Coop Reno con un milione e la finanziaria Fibo di Legacoop con 4 milioni. Banca Imi ed Enpab (biologi) hanno versato 5 milioni ciascuno e l'ente di chimici, agronomi e geologi 3,5 milioni, cui seguono veterinari (3 milioni), l'Inarcassa di architetti e ingegneri (3 milioni) e i periti industriali (2,2 milioni). Presto arriveranno anche i geometri. Poi investitori locali come la Camera di commercio di Bologna e Confindustria (2 milioni a testa), Confartigianato, Fondazione Carisbo, Carimonte, Unendo Energia, l'attuale presidente della Mercanzia Giorgio Tabellini, l'ex patron de La Perla Alberto Masotti e la stessa Prelios Sgr, oltre a Eataly di Farinetti (tutti

con un milione a testa). Poi ci sono gli imprenditori della società Linfa con 2,5 milioni in tutto, tra cui rientrano Emil Banca, Confcooperative, Cna, Coprob, la Poligrafici del Carlino, Saca e il probabile futuro presidente della Camera di commercio Valerio Veronesi. Il valore complessivo dell'investimento è di 140 milioni di euro, più 23 milioni per realizzare un albergo con 200 camere, che dovrebbe essere pronto a fine 2019. La quota del Caab col passare del tempo è scesa da oltre il 50% all'attuale 33% mentre il giro d'affari stimato a regime è di 90 milioni di euro per Fico e 6,5 milioni per l'albergo.

LA GIOSTRA

Una delle sei zone tematiche ospitate da Fico: nell'immagine, la crescita delle piante che può essere seguita anche tramite un'app sul cellulare



Peso: 1-2%, 2-15%