

Milano

Dopo Expo, le chance per i big del real estate

PAOLA DEZZA PAG.20



MILANO

Expo, allungata la concessione

La licenza per l'area passa da 50 a 99 anni
Interessati allo sviluppo
Land Lease e Blackstone

di Paola Dezza

Una due giorni di fitti incontri con la comunità degli investitori immobiliari tra Milano e Londra ha portato una prima importante correzione al bando per la realizzazione del "Parco della Scienza, del sapere e dell'innovazione" che dovrebbe vedere la luce entro qualche anno sull'ex area Expo.

Il più importante progetto di prossima realizzazione, se si troveranno i capitali per finanziarlo, che riguarda oltre un milione di metri quadrati alle porte di Milano (di cui 480mila mq di Slp a destinazione libera), dove nel 2015 si è tenuta quell'Esposizione universale che ha permesso al capoluogo lombardo di effettuare un salto in avanti e competere oggi al livello delle principali città europee.

Il bando contempla una concessione che è passata dagli iniziali 50 anni fino a un periodo massimo di 99 anni, come chiesto espressamente dai potenziali investitori. È facile pensare che si tratterà di cordate, associa-

zioni temporanee e di consorzi nelle quali troveranno spazio le diverse competenze.

La gara lanciata da Arexpo - costituita nel 2011 e partecipata dal ministero dell'Economia e delle Finanze (39%), Regione Lombardia e Comune di Milano (entrambe al 21%), Fondazione Fiera Milano (16%), Città Metropolitana di Milano (2%) e Comune di Rho (1%) - è partita a metà gennaio e prevede due step. Il primo, che porterà alla definizione di un masterplan per la trasformazione dell'intera area, nonché per l'ideazione e l'elaborazione del business plan dello sviluppo complessivo. La seconda fase è focalizzata sull'attuazione del masterplan e del piano industriale per lo sviluppo (progettazione, costruzione delle opere e gestione degli spazi).

Il "Parco della Scienza, del sapere e dell'innovazione" comprenderà anche le sedi dello Human Technopole e il Campus delle facoltà scientifiche dell'Università degli studi di Milano, che si spera possano costituire un catalizzatore per imprese nazionali e internazionali (ma non fanno parte del bando per il masterplan). Il progetto manterrà la superficie a parco di 440mila mq.

La prima fase terminerà il 28 febbraio prossimo. «A quella data avremo le richieste di prequalifica degli operatori - dice il presidente di Arexpo Giovanni Azzone - e avremo 30 giorni per effettuare la valutazione dei requisiti. Dopo quel periodo i soggetti interessati riceveranno la lettera di invito alla gara con l'indicazione delle condi-

zioni di vincolo».

Numerosi gli operatori interessanti, raggiunti anche dai fondi pensione che, avendo un orizzonte temporale di investimento più ampio hanno apprezzato la scelta di portare la concessione fino a 99 anni.

Tra i nomi che circolano sul mercato come potenziali investitori ci sono gli austriaci di Land Lease (impegnati nella valutazione del progetto Santa Giulia) e private equity come Blackstone. Ma contatti sarebbero stati presi anche con Euromilano, proprietaria della vicina area di Cascina Merlata dove hanno investito i fratelli sauditi a capo del gruppo Fawaz.

«Il nostro è un bando innovativo per l'Italia - dice ancora Azzone -, che punta a mantenere una regia strategica per creare un ecosistema concentrato che sia di impulso all'economia del territorio». Il progetto sarà sviluppato da Arexpo in partnership con un operatore economico, attraverso un contratto misto di appalto e concessione. I capitali necessari per lo sviluppo sono stati quantificati in 1,5-2 miliardi di euro.

Quali i tempi per la realizzazione? «Entro fine anno la struttura del masterplan sarà pronta - conclude Azzone - consentendo ai due interventi significativi di Human Technopole e dell'Università degli studi di Milano di avviare procedure di gara. Per il 2022 dovrebbe realizzarsi l'insediamento di questi due soggetti, tempi più lunghi per il completamento del restante sviluppo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN NUMERI

1 milione di mq

L'AMPIEZZA DELL'AREA

La dimensione complessiva del sito è di un milione di mq, con 480mila mq realizzabili a destinazione libera

440 mila mq

AREA VERDE

È l'area destinata a parco nell'ambito del progetto, la cui prima fase terminerà il 28 febbraio



Milano. L'area ex Expo