

# Focus **Expo** 2015 Mapei

LE IPOTESI DOPO IL BANDO DESERTO

## Rischio svalutazione dell'area **Expo**

Fase di stallo dopo la gara del 15 novembre senza offerte, ma prende quota l'ipotesi frazionamento

di **Michela Finizio**

● Si riuniscono oggi i soci della società Arexpo per definire un piano B. Sul tavolo il deludente risultato del bando per la vendita dell'area a nord ovest di Milano dove si terrà l'esposizione universale: la gara, chiusa lo scorso 15 novembre, è andata deserta ed ora – in assenza di investitori interessati – bisogna decidere come gestire l'eredità di **Expo** 2015.

I soci (Regione Lombardia, Comuni di Milano e Rho, Provincia e Fondazione Fiera di Milano) si vedranno in via riservata. In particolare si dovrà trovare una quadra tra le due posizioni di Comune e Regione (soci di maggioranza, ciascuno rispettivamente per il 34,67%), che sul futuro dell'area non sempre hanno avuto posizioni allineate. «Ora tocca alla politica capire quale strada bisogna intraprendere» afferma il presidente di Arexpo, Luciano Pilotti, che subito dopo l'esito della gara ha messo al lavoro una squadra di tecnici per valutare le prossime opzioni. Le banche, infatti, attendono segnali forti da parte della società titolare delle aree: il contratto di finanziamento, per un valore complessivo di circa 160 milioni di euro, scade ad aprile 2017 e negli accordi iniziali la società si era impegnata a individuare entro la fine di quest'anno un soggetto sviluppatore interessato ad acquisire l'area. Di fronte all'assenza di garanzie per il futuro, il pool di istituti di credito (guidato da Intesa SanPaolo) potrebbe impugnare il contratto e chiedere in pegno le azioni appellandosi all'"eccezionalità" delle circostanze. «Con le banche ci stiamo confrontando già da tempo per studiare nuovi accordi» tranquillizza Pilotti, ricordando come gli stessi isti-

tuti su cui – a causa della crisi del mercato immobiliare – già grava il peso di numerosi asset in sofferenza – hanno tutto l'interesse affinché l'area venga venduta a terzi.

Nel dettaglio, il finanziamento è composto da 68 milioni di euro che devono rientrare dalla cessione e, per il resto, da fidejussioni: quando l'area fu rilevata dagli attuali soci di Arexpo, oltre all'ipoteca sui terreni sono state aggiunte delle garanzie coperte dai soci tramite lettere di conferimento. Per Comune di Milano e Regione Lombardia si tratta di circa 80 milioni a testa. Sono queste le ragioni che hanno spinto i soci di Arexpo a riunirsi rapidamente per trovare una soluzione, che in un secondo momento andrà comunque approvata dal consiglio di amministrazione. Tra le opzioni all'esame, la via che – secondo indiscrezioni – sembra trovare l'accordo di tutti potrebbe passare attraverso uno "spacchettamento" delle superfici (si parla di 8-10 pezzi da alienare separatamente) e una contestuale svalutazione.

Per quanto riguarda lo "spacchettamento" dell'area (che complessivamente si estende su 1,1 milioni di metri quadrati), l'importante è che l'alienazione dei diversi lotti avvenga in parallelo: solamente così, attraverso una cessione in contemporanea e non in sequenza, si potrà garantire anche all'investitore di comprare una porzione di superfici sapendo cosa succederà nel lotto confinante, mantenendo una forte regia pubblica sul progetto. Non si potrà, però, mettere mano all'accordo di programma, se non dilatando oltre misura le tempistiche: la mission di Arexpo, proprio in base all'accordo, è quella di alienare le superfici su cui è previsto uno sviluppo massimo di volumi per 489mila mq (in linea con i limiti di edificabilità imposti dal Pgt) e un parco multi-tematico che coprirà il 54% dei terreni; previsti anche 30mila metri quadri di housing sociale e un divieto a sviluppare edifici retail di grandi dimensioni (ma solo di media dimensione, cioè massimo 2.500 mq). Cambiare questi parametri e prevedere nuove funzioni vorrebbe dire approvare delle varianti urbanistiche oppure un nuovo accordo di programma: questi atti dovrebbero passare al vaglio delle assemblee comunali

(di Milano e di Rho-Pero) con un effetto dirompente sul cronoprogramma. Senza contare che a primavera 2016 il capoluogo lombardo dovrà andare a votare e per la giunta uscente l'eredità di **Expo** 2015 sarà una componente elettorale importante.

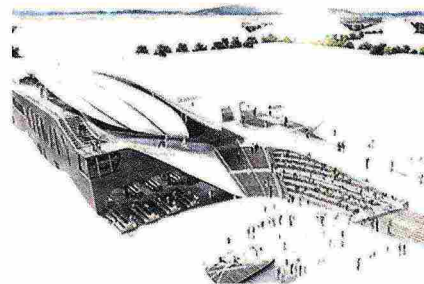
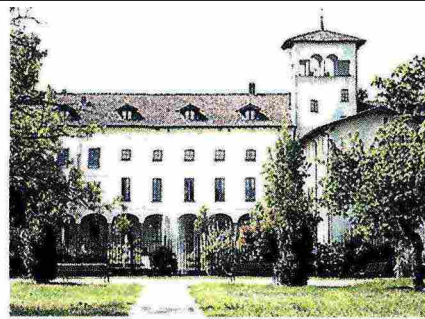
Sul futuro dell'area, inoltre, pesa il nodo della svalutazione rispetto al prezzo iniziale proposto (fissato in 315,4 milioni di euro, in linea con una valutazione effettuata dalle Entrate, alla base del bando di gara andato deserto fissato). I tecnici di Arexpo starebbero già valutando una riduzione, i cui margini ruotano tutti intorno al rapporto con **Expo Spa**: nell'accordo quadro tra le due società, richiamato dallo stesso accordo di programma, è previsto che Arexpo entro il 2016 debba versare 75 milioni di euro (di cui 25 dalle tasche dell'eventuale aggiudicatario a cui saranno vendute le superfici) alla società capitanata da Giuseppe Sala per l'infrastrutturazione e la bonifica dell'area. È proprio su questa cifra che si potrebbe giocare l'eventuale svalutazione se oggi i proprietari scoprissero che questo importo si è ridimensionato, a causa di minori investimenti effettuati – rispetto alle previsioni iniziali – che sarebbero stimati per circa 500 milioni di euro. Si tratta di valori dedotti in base all'esame degli appalti realizzati ad oggi dalla società **Expo**, ma che finora non trovano conferma in alcun documento ufficiale: in base agli accordi, infatti, un tavolo di tecnici avrebbe dovuto monitorare proprio questi investimenti a garanzia delle obbligazioni tra le due società. Nonostante i ripetuti inviti dei vertici di Arexpo, però, questo tavolo si è riunito solamente un paio di volte: da quando sono scoppiate le note vicende giudiziarie sul cantiere di **Expo**, non è più stata fatta alcuna relazione. L'esame di questi valori potrebbe ridefinire i profili di rischio dell'operazione ed avere effetti sul bilancio di Arexpo, tanto da spingere il Cda a rivedere al ribasso il prezzo dell'area, rendendola più appetibile per gli investitori.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

[WWW.CASA24PLUS.IT/MERCATO](http://WWW.CASA24PLUS.IT/MERCATO)

Milano attende «l'effetto **Expo**»: previsti investimenti in crescita

**Si potrebbe procedere alla vendita a lotti dello spazio sul quale sono previsti uno sviluppo di 489mila metri quadri e un parco tematico**



**1**  
**A 155 giorni dall'inaugurazione via libera all'Albero della vita**

**2**  
**Gli alberghi scaldano i motori: già prenotate il 38% delle camere**

**3**  
**Germania e Usa in testa, prosegue la corsa dei padiglioni nazionali**

A 155 giorni dall'inaugurazione, il countdown in vista di Expo 2015 è scandito dagli open data pubblicati su internet: per chiudere il cantiere del sito espositivo mancano ancora 3.127 giornate di lavoro - il 25% di quelle previste per contratto - ed è stato speso solo il 52% degli importi impegnati.

La fotografia dello stato di avanzamento dei 34 appalti, in cui sono coinvolte 31 società capofila (per il 38% lombarde), ritrae quello che oggi è il più grande cantiere in corso in Italia per gli importi aggiudicati: il totale appaltato è pari ad oltre 574 milioni di euro. A cui vanno aggiunti i lavori dei 53 Paesi per realizzare i loro padiglioni nazionali (si veda scheda a destra), ciascuno secondo un autonomo cronoprogramma. Solo tre appalti sono già conclusi (relativi al campo base), nonostante la consegna delle aree alle imprese sia iniziata a ottobre 2011. Se spalmassimo in modo grossolano le 3.127 giornate lavorative mancanti sui 34 cantieri attivi, servirebbero in media ancora circa 90 giorni ciascuno. Ma ovviamente non tutti gli interventi sono uguali. Alcuni sono più in ritardo, altri appunto già conclusi. Ieri, inoltre, l'Anac di Raffaele Cantone si è espressa sulla correttezza dell'ultimo bando che manca all'appello, relativo all'Albero della vita, la scultura da 30 metri connessa al Padiglione Italia. Ha dato un sostanziale via libera, pur chiedendo ancora alcune precisazioni. La parte solida della struttura, in legno e acciaio, verrà realizzata dalle imprese di Orgoglio Brescia; la parte illuminotecnica, invece, verrà messa a gara. Pochi giorni fa dal Politecnico di Milano ha inviato il capitolato del bando alla società di gestione di Expo. Ora anche l'Anac lo trova corretto, dopo un iter burrascoso. La società di Expo, nel prossimo cda, dovrebbe dare l'ok definitivo per aprire il bando a dicembre (- M.I.F.)

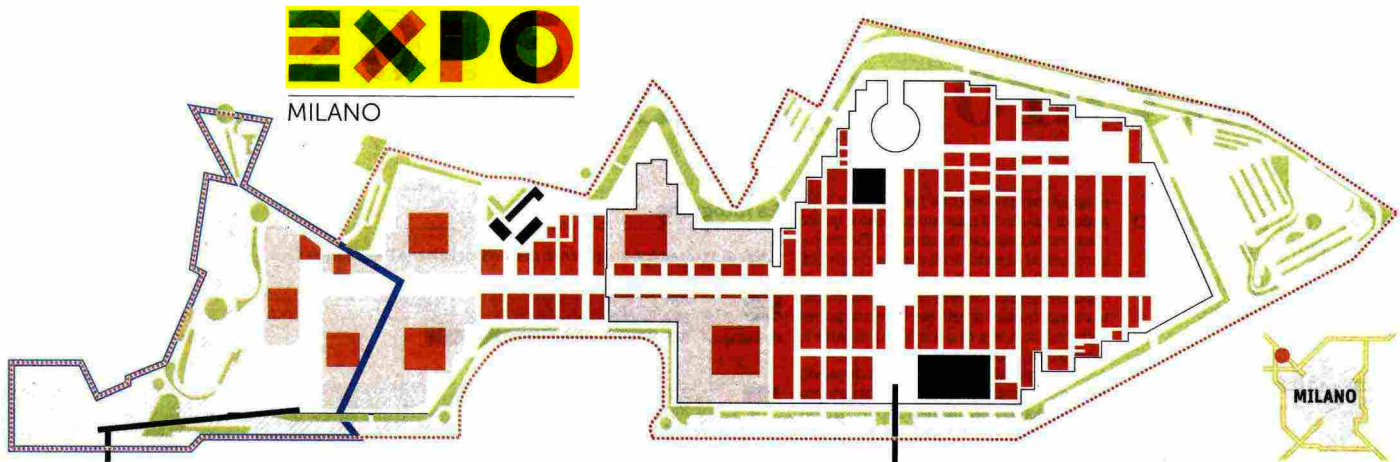
© RIPRODUZIONE RISERVATA

I grandi operatori turistici scaldano i motori in vista di Expo 2015. Il gruppo Uvet, specializzato in viaggi d'affari, ha già prenotato un milione di posti letto e, secondo le proiezioni della Camera di commercio, già il 38% delle camere disponibili a Milano sono state fermate. Il tasso di occupazione durante i 180 giorni di apertura dell'esposizione universale si spera possa essere in mantenuto come eredità anche dopo, una volta spenti i riflettori. Secondo il direttore generale Josep Ejarque di Explora, gli albergatori «stanno lavorando per cogliere l'opportunità di Expo 2015». D'altra parte, ricorda Ejarque, «occorre evitare alcuni pericoli», legati al fatto di ospitare un grande evento, come è capitato a Barcellona o Shanghai. Innanzitutto bisogna creare una reputazione in grado di riposizionare Milano come meta turistica e non solo come meta di business. Poi, «non bisogna alzare i prezzi, come è successo prima delle Olimpiadi a Londra, con il rischio di annullare la maggior parte dei benefici negli anni successivi», conclude il direttore di Explora. Con Expo 2015 gli operatori si aspettano un aumento del giro di affari annuo pari in media al 22 per cento. Tra questi ci sono realtà che hanno investito molto. Gdf Group, ad esempio, ha annunciato oltre 20 milioni di investimenti a Milano: con il completamento dell'Ibis di Lainate, l'acquisto dell'Hilton Garden Inn di Precotto e il rilancio del Gran Hotel Villa Torretta (in alto in foto) la loro disponibilità sale a 400 camere, con l'obiettivo di toccare quota mille nel 2018. «Stiamo facendo un grande lavoro - afferma il presidente Guido della Frera - per cogliere Expo come un'occasione». A pesare sul settore sono alcune criticità, che minacciano il comparto: «Le tasse - dice Della Frera - ci stanno massacrando. Su circa 180 camere paghiamo fino a 110mila euro l'anno di Imu e Tasi. Inoltre manca una seria programmazione per lo sviluppo coordinato del marketing territoriale». (- M.I.F.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Prosegue la corsa dei Paesi in vista di Expo 2015. I cantieri più avanzati sono quelli per realizzare i padiglioni di Germania (in foto), Stati Uniti, Kuwait, Repubblica Ceca, Azerbaijan e Svizzera. La Cina di Vanke sta già dipingendo la superficie esterna di rosso. Già si vedono alcune strutture, come quella a rombi di legno del Cile, o lo scheletro in metallo di Israele. In tutto sono 53 i Paesi stranieri che dovranno, ciascuno secondo le sue regole di ingaggio, portare a termine i lavori nell'area: attualmente sono 49 i cantieri già avviati nel sito espositivo. Ogni Paese ha le sue regole. La Germania, per esempio, organizza periodicamente dei barbecue che scandiscono i progressi fatti. Ognuno ha i suoi camion, gru e muletti. Il via via di ruspe e mezzi pesanti è tale che le strade sono continuamente presidiate da personale che regola il traffico. Nel cantiere lavorano 1.050 imprese e 1.800 persone. I turni sono serrati: nell'area del Padiglione Italia si lavora 24 ore al giorno; nel resto del cantiere 20 ore al giorno. Lungo il Decumano, l'asse di 1.700 metri da est a ovest, i padiglioni delle singole nazioni dovranno essere pronti entro marzo, inclusi gli allestimenti interni. Lungo il Decumano anche i 9 cluster in cui sono ospitati, in base a un tema (come caffè o spezie), le altre nazioni senza una loro struttura. E poi ci sono gli edifici dei servizi, come i ristoranti. All'ingresso ovest si intuiscono le forme dell'Expo center, che ospiterà uffici di rappresentanza e la Rai, e del Padiglione zero, un "museo" che introduce al tema «Nutrire il pianeta - energia per la vita». Ha preso forma anche l'anfiteatro, per gli spettacoli all'aperto ed è quasi finito il lago, dove ora saranno posizionate 60 colonnine per gestire i getti d'acqua, con una arena che potrà ospitare 10mila persone. Se al centro del lago ci sarà o meno l'albero della vita - la struttura di 35 metri che dovrebbe essere l'icona del Padiglione Italia, e che è in questi giorni al centro di polemiche - ancora non si sa. (- M.I.F.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## L'AREA IN CERCA DI UNO (O PIU) ACQUIRENTI

L'area **Expo** complessivamente si estende su 1,1 milioni di metri quadrati. In base all'accordo di programma le destinazioni d'uso previste sono quattro: residenziale (di cui massimo 30mila mq destinati all'housing sociale); terziario; industriale "leggero"; retail (ma solo di media dimensione, cioè massimo 2.500 mq). Complessivamente si potranno sviluppare al massimo 489mila metri quadrati di superficie, secondo un'indice di edificabilità pari a 0,52.

### LEGENDA

- ..... Limite area **Expo**
- Superficie Comunale di Milano
- Superficie Comunale di Rho
- Viabilità e urbanizzazioni di bordi
- Manufatti Permanenti

### FASE POST **EXPO**

#### Aree

- Aree di concentrazione volumetrica
- Parco pluritematico e altri spazi aperti

#### Superficie permeabile

- Verde arredo stradale
- Superficie permeabile nelle aree di cessione del parco pluritematico in Comune di Milano e in Comune di Rho
- Superficie permeabile nelle aree di concentrazione volumetrica

