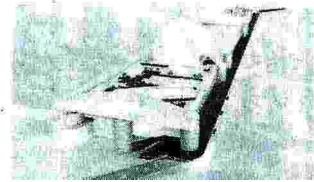


Urbanistica. Martedì la valutazione dei dossier

All'ultimo miglio la gara a tre per il futuro Portello



Giovanna Mancini
Sara Monaci
 MILANO

Le buste con le offerte definitive per la **riqualificazione** del Portello (l'area della ex fiera cittadina di Milano) sono arrivate ieri mattina nella sede della Fondazione Fiera Milano (proprietaria dei terreni). Ma per conoscerne i contenuti occorrerà aspettare almeno martedì prossimo, quando si riunirà il Comitato esecutivo della Fiera per valutare le integrazioni apportate dai tre candidati (Ac Milan, Prelios e Vitali-Stam Europe) alle proposte presentate in risposta al bando lanciato a ottobre dell'anno scorso. La decisione finale, tuttavia, spetta al Consiglio generale, che si riunirà per dare il suo giudizio soltanto il 25 giugno.

Fondamentale, in questa fase della valutazione, sarà l'offerta economica contenuta nelle buste, che dovrebbe garantire la copertura del cosiddetto "diritto di superficie" (una sorta di canone di af-

fitto che la società vincitrice dovrà versare per 50 anni alla Fondazione, che rimarrà proprietaria dei terreni), e dovrebbe corrispondere a un valore annuo compreso tra i 2,7 e i 3,2 milioni di euro.

Ma la sostenibilità finanziaria non è l'unico parametro che conterà nella valutazione della Fondazione: a pesare saranno anche aspetti come la fattibilità operativa e i tempi di realizzazione. Se infatti da subito è apparsa chiara «l'elevata redditività» garantita dal nuovo stadio del Milan, proposto dal club rossonero in collaborazione con la società ingegneristica Arup, questo progetto presenta tuttavia diversi nodi dal punto di vista operativo. Per realizzare la struttura (che oltre allo stadio prevede anche un albergo, un liceo sportivo, ristoranti e parco giochi, per un investimento complessivo superiore ai 300 milioni) non sarebbe sufficiente l'area coperta dai padiglioni 1 e 2 del Portello (oggetto della **riqualificazione**). La società calcistica dovrebbe perciò garantire la pos-

sibilità di acquistare alcuni spazi adiacenti: circa 15.600 mq attualmente occupati dalla Citroën e di proprietà del gruppo Gwm Group (che la gestisce attraverso il fondo Pegasus), tra i cui soci c'è anche Massimo Caputi, vice-presidente di Prelios, ovvero uno dei tre contendenti per il futuro del Portello.

Prelios partecipa infatti alla gara con il progetto «Magnet», un Parco tecnologico di 57 mila mq complessivi, che comprendono anche spazi per attività musicali e creative, un hotel e degli spazi commerciali. Un progetto affascinante, che prevede un investimento di circa 122 milioni e tempi più brevi rispetto a quelli dello stadio, ma sulla cui sostenibilità economica il Comitato aveva espresso perplessità lo scorso aprile quando, pur giudicando «idonei» tutti e tre progetti (selezionati fra le sei manifestazioni di interesse giunte in risposta al bando), aveva richiesto alle società proponenti di integrare le offerte per dimostrarne la sostenibilità economica e operativa.

Analoghe perplessità erano state sollevate sul terzo progetto in gara, «Milano Alta», proposto dal general contractor Vitali: un mix di spazi ricettivi e commerciali, dedicati al food, alla moda, al design e all'intrattenimento, con un percorso ciclopedonale sopraelevato di 7 km e molte aree verdi, che richiede un investimento poco superiore ai 100 milioni.

Sulla proposta dello stadio pende inoltre un'altra difficoltà, tutta politica, dato che il via libera finale al progetto del nuovo Portello dovrà arrivare dal Comune di Milano che, in caso di cessione di aree (circa 8 mila mq aggiuntivi di cui il Milan avrebbe bisogno), dovrebbe affidare la decisione al voto del Consiglio comunale. Non è affatto scontato che, avvicinandosi le primarie del Pd e le elezioni per il sindaco il prossimo anno, la maggioranza di centrosinistra voglia assumersi la responsabilità di avallare un progetto che vede fortemente contrari i comitati dei residenti della zona.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'ITER

Il Comitato esecutivo della Fiera valuterà le integrazioni apportate dai partecipanti. Il 25 giugno il giudizio finale del Consiglio generale.



I tre progetti

STADIO DEL MILAN

Il Milan vorrebbe realizzare il nuovo stadio della squadra. L'investimento complessivo è superiore ai 300 milioni ed è elaborato con la società ingegneristica Arup

IL «MAGNETE»

Il progetto di Prelios è un Parco tecnologico di 57 mila mq, con spazi per attività musicali e creative. Prevede un investimento di 122 milioni

MILANO ALTA

L'idea di Vitali è un mix di spazi per ospitalità e food, con un percorso ciclopedonale sopraelevato. Investimento di circa 100 milioni