

MILANO

Gara unica per il dopo Expo

Preoccupa il vincolo a cedere l'area con un solo bando, ma l'«operazione stadio» traina gli investimenti

di Michela Finizio

Avvio dei lavori non oltre il 30 ottobre 2016, una volta chiusi i battenti di Expo 2015. Sono questi i tempi dettati dall'Ac Milan per il fischio di inizio del cantiere che darà vita al primo stadio di proprietà della squadra. Per una società di calcio che deve rilanciare la sua immagine davanti a conti in rosso e rumors su una possibile cessione, l'operazione immobiliare rappresenta una potenziale fonte di nuovi ricavi. Per Arexpo, invece, proprietaria delle aree che ospiteranno l'esposizione universale a nord ovest di Milano, la struttura sportiva diventa una leva per attirare altri investitori.

Al momento la manifestazione di interesse presentata dal Milan non è vincolante per le parti. L'intera operazione dovrà essere ufficializzata nel bando di gara internazionale che Arexpo promette di pubblicare entro maggio. «Entro l'autunno prossimo sarà chiusa la gara unitaria per la cessione delle aree - afferma Ada Lucia De Cesaris, vicesindaco del Comune

di Milano - Chi parteciperà potrà dialogare con il Milan, così come con gli altri 15 soggetti che hanno presentato le loro manifestazioni di interesse ad Arexpo nella fase preliminare alla presentazione del masterplan». Nonostante il rischio - messo in evidenza dagli stessi investitori (vedi articolo in basso) - che una gara unitaria vada deserta, il bando cercherà un solo acquirente per l'intera area: «Sarà possibile creare una rete di imprese - aggiunge la De Cesaris - che facciano un'offerta unitaria per un progetto che poi verrà realizzato per fasi».

La superficie totale del sito espositivo è di circa 105 ettari, ma le aree dove sono previsti i volumi sono inferiori a 23 ettari, per una edificabilità massima complessivamente realizzabile di circa 489mila mq. A cui si aggiungono ulteriori 30mila mq edificabili destinati all'housing sociale. Lo stadio occuperebbe 12 ettari, nel restante mix di destinazioni previste dal masterplan prevalgono alcune funzioni innovative, che rimangono però "tutte da inventare". Solo il retail è escluso vista la vicinanza ai poli di Arese e Cascina Merlata.

La società Arexpo conferma la gara unitaria, ma gli avvocati interni stanno valutando l'ipotesi di una struttura flessibile, con alcuni sottocomparti: se la normativa lo consente, gli interessati potranno presentare anche delle opzioni sulle singole parti del progetto (il parco, lo stadio e i volumi, dal terziario al social housing). Ma questo secondo step potrà essere preso in considerazione solo se la gara unitaria andasse deserta. Un'ipotesi che, fin da subito, purtroppo va presa in considerazione: solamente in tal caso si potrebbe mettere mano all'impianto dell'accordo di programma e procedere per

singoli lotti o a trattativa privata con il Milan.

La società del Milan ha manifestato il proprio interesse alla realizzazione di «uno stadio calcistico di modello europeo con relativi servizi e strutture accessorie/pertinenziali anche di carattere commerciale». La capienza massima della struttura prevista sarà di 60mila spettatori (San Siro ne ospita oltre 80mila, lo Juventus Stadium circa 41mila). Sorgerà sulle aree poste ad est del sito espositivo, la cosiddetta testa del pesce (per la forma dell'area, vedi mappa). Nel dettaglio il documento firmato dall'amministratore delegato Barbara Berlusconi, pervenuto ad Arexpo (partecipata da Regione Lombardia, Comune di Milano, Comune di Rho, Fondazione Fiera e Provincia), riterrebbe necessaria una capacità edificatoria di circa 20 mila mq, di cui 2.500 mq di superficie di vendita per medie strutture, per un totale di 120mila mq: l'operazione stadio occuperebbe 12 ettari dei 44 complessivi del parco multitematico previsto dal masterplan post-Expo. Oltre alla struttura sportiva principale, nella sua proposta il Milan ha incluso la disponibilità a realizzare 20 mila mq di parco (da attrezzare a scempe degli oneri di urbanizzazione) e a «valutare la possibilità di realizzare ulteriori impianti e strutture sportive in altre aree del sito, ovvero a rifunzionalizzare e gestire opere e manufatti, anche temporanei, presenti sul sito al termine della manifestazione universale ovvero a realizzare altre attività o funzioni».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

WWW.CASA24PLUS.IT/MERCATO



Lo stadio si rifà il look: tutti i nuovi progetti in Italia e all'estero

Dove sorgerà lo stadio del Milan nel «post-Expo»

