

EXPO REAL/1

Un «piano B» per l'utilizzo delle aree Expo



In costruzione. Lavori in corso nell'area del Decumano, al centro del quartiere espositivo di Expo 2015

Alla fiera di Monaco presentato il bando ma con pochi investitori interessati si pensa a un «developer» istituzionale

di **Michela Finizio**

► L'eredità di Expo pensa già al piano B. Scade il prossimo 15 novembre il bando per l'alienazione delle aree su cui l'anno prossimo si terrà l'esposizione universale, ma le difficoltà di mercato e i vincoli della cessione costringono i proprietari delle superfici a pensare già ad una soluzione alternativa. Il rischio che nessun investitore si faccia avanti è elevato e le ultime dichiarazioni rilasciate dai vertici delle società calcistiche milanesi allontanano anche l'ipotesi di un nuovo stadio.

Nonostante l'iniziale manifestazione di interesse del Milan, «la recente decisione annunciata dai vertici dei club di investire sulla **riqualificazione** di San Siro sembra un passo indietro», afferma Luciano Pilotti, presidente della società Arexpo proprietaria delle aree (Regione Lombardia, Comuni di Milano e Rho, Provincia e Fondazione Fiera di Milano). Non è ancora arrivata alcuna comunicazione ufficiale, ma la difficoltà di trovare le risorse necessarie nei bilanci delle società sportive gela le aspettative. Ad Expo Real, la grande fiera del real estate che si è appena conclusa a Monaco, Arexpo ha presentato il bando di gara e annunciato la programmazione di quattro sopralluoghi (prorogati al 31

ottobre) nelle prossime settimane con alcuni soggetti interessati.

I tempi, però, sono stretti. «Il sentiment degli operatori nei confronti del bando – afferma Aldo Mazzocco, presidente di Assoimmobiliare (advisor tecnico di Arexpo per la sua stesura) – è influenzato da una situazione di mercato difficile per le operazioni di sviluppo. E questa è un grande operazione di sviluppo. Il rischio di una scarsa partecipazione può derivare dalla dimensione del progetto e dell'investimento iniziale richiesto sia per l'acquisto dell'area sia per redigere un progetto urbanistico compiuto». A scoraggiare il mercato, dunque, sono le dimensioni e i rischi commerciali del progetto. «Ogni operatore si è fatto una propria idea – aggiunge Mazzocco – su quello che potrebbe essere creato su quell'area. Personalmente ritengo sia necessario un mix di destinazioni commerciali, sia pure con attenzione alle ricadute sociali, per giustificare il prezzo posto a base d'asta».

Atteggiamento prudente anche quello di Bnp Paribas Real Estate Italia che, in vista della pubblicazione del masterplan, aveva suggerito la creazione sull'area di una cittadella della giustizia oppure di un grande polo logistico dedicato all'agro-alimentare. «Con la nostra manifestazione di interesse – afferma Cesare Ferrero, country manager di Bnp Paribas Re – avevamo immaginato un destino guidato da un forte interesse pubblico. Le ipotesi presentate prevedevano una grande **funzione pubblica**. Ora il bando ha completamente ribaltato la visione, per indagare invece gli interessi privati».

Il team italiano di Bnp Paribas Re fa sapere che sta valutando con i propri tecnici l'operazione di sviluppo: «Non abbiamo ancora preso alcuna decisione – aggiunge Ferrero – ma in questo momento il nostro approccio nei confronti del bando è tiepido. Si

tratta di un importo molto significativo e in un contesto difficile anche da un punto di vista finanziario. A chi investe viene richiesto di impegnarsi per molto tempo, in un'ottica di un futuro non così prossimo. Senza contare che immaginare cosa fare su quell'area è un tema tutt'altro che semplice». Il bando di gara è aperto anche alle reti di impresa e alle aggregazioni di soggetti, nella consapevolezza che un importo così elevato è difficilmente sostenibile per chiunque. «Di fatto, però, bisogna comunque individuare un developer che diventi main contractor – spiega Ferrero – e che si impegni per gli importi richiesti, a cui poi si possono aggregare diversi soggetti. La rete di imprese è un disegno più operativo».

A Monaco, nel contesto di Expo Real, Arexpo annuncia di aver incontrato un building constructor tedesco: «Questo tipo di realtà – afferma Pilotti – solitamente ha diversi contatti con numerosi investitori. La porta è aperta a tutte le tipologie di cluster, purché abbiano una regia unica». In parallelo, però, alla società Arexpo sono già arrivate anche numerose richieste per piccoli appezzamenti, dai 20mila fino al massimo ai 50mila metri quadrati. «Bisogna prendere in considerazione tutte le ipotesi», aggiunge Pilotti ricordando che parlare oggi di un piano B in caso di gara deserta è come dire che il piano A è già fallito. «Non è intelligente ora ragionare su questa ipotesi – conclude – ma sembra evidente che in questo caso dovremmo cambiare la mission della nostra società: da puro soggetto incaricato a vendere le aree a developer istituzionale». Un eventuale accordo con le banche potrebbe consentire ad Arexpo di trasformarsi in soggetto promotore e garantire l'operazione di sviluppo sull'area attraverso un'importante regia pubblica.

RIPRODUZIONE RISERVATA

I grandi progetti non decollano: anche l'ipotesi stadio sembra allontanarsi. Sono invece arrivate richieste per piccoli appezzamenti

La «mappa» dell'Expo di Milano

Il masterplan presentato lo scorso novembre prevede la realizzazione di un parco multi-tematico di 44 ettari e una parte edificabile al massimo di 479mila metri quadrati. Esclusi dal bando di alienazione Cascina Triulza, Palazzo Italia e altre aree di proprietà di terzi

