

*inchiesta* Allo studio il decentramento della sede Rai di Milano - Nuovi insediamenti nella vicina area Stephenson

# I piani «segreti» dell'Expo

Possibile la costruzione di 700mila metri quadri in più a fine manifestazione

**Maurizio Cannone**

Superato il vaglio del Bic di Parigi, l'organismo internazionale dedicato, l'Expo 2015 prosegue i preparativi. A parte le polemiche, cosa prevede il progetto? E quali aziende coinvolge? Il protocollo d'intesa, che mette nero su bianco gli accordi, non è stato ancora firmato ed è certo solo che l'area di 971mila metri quadri sulla quale sorgeranno i padiglioni sarà ceduta in comodato d'uso dalla proprietà: Fondazione Fiera e Cabassi. «Mondo Immobiliare» ha avuto però una conferma riguardo a cosa sarà costruito, anche se non esiste ancora una comunicazione ufficiale, come precisa l'architetto Matteo Gatto dell'ufficio di Piano dell'Expo 2015.

Il protocollo che sarà firmato riporterà un indice di edificabilità di 0,52 (metri quadri edificabili per ogni mq di terreno) contro l'attuale 0,01 del terreno agricolo. L'indice reale sarà però superiore a 1 perché le opere fisse realizzate per l'Expo 2015 non saranno con-

teggiate come volumetrie a carico della proprietà. E questo porterà alla possibile costruzione, dopo la manifestazione, di oltre 700mila mq. Un valore enorme.

Le strutture che saranno realizzate per l'Expo 2015 vedranno 75mila mq di serre e parco tematico, per

## LE STRUTTURE

Prevista la realizzazione di 75mila metri quadrati di serre e parco tematico per un valore di 100 milioni a carico dell'organizzazione

un costo di 100 milioni a carico dell'organizzazione. Costi che arriveranno a un miliardo comprese le opere di canalizzazione intorno all'area e gli altri interventi. Che non comprendono le spese per la viabilità, a carico della Regione Lombardia. Il padiglione Italia prevede altri 6mila metri di superfi-

cie, 8mila mq di uffici, 140 appartamenti all'interno dell'area Expo, l'Expo Village per altri 46mila mq, 45mila di superfici commerciali. E 65mila mq destinati a uffici, non meglio specificati. Un buco che trova però una spiegazione. «Stiamo parlando con la Rai da tempo - dice Carlo Masseroli, assessore all'Urbanistica del Comune di Milano -. Daremo tutto il nostro appoggio al progetto che consentirà di decentrare l'attuale sede in centro città. E il nostro sostegno è totale anche per le altre iniziative di sviluppo in chiave uffici». Recentemente Masseroli si è detto favorevole a un modello ispirato a Parigi e Londra in cui le aree uffici vengono decentrate in nuovi quartieri. «Confermo la nostra vision, anche se non è possibile inserirla all'interno dell'area Expo - continua -. Per questo abbiamo indicato l'area Stephenson, al confine sud dell'Expo, come luogo per i nuovi insediamenti». E infatti il potenziamento della rete metropolitana è in cor-

so, come il progetto delle infrastrutture. E qui si parla di uno spazio di 450mila mq, in gran parte di proprietà dell'imprenditore Salvatore Ligresti. Un'area che potrebbe veder realizzati investimenti per sei miliardi di euro e oltre un milione di mq di costruzioni. Quindi un milione di mq nell'area Stephenson, altri 700mila nel dopo Expo e 900mila mq a uso ufficio attualmente vuoti a Milano. Sono quasi tre milioni di mq che dopo l'esposizione creeranno problemi alla città? «Ci sono due ordini di problemi - ci dice l'architetto Stefano Boeri, che fino allo scorso anno era tra i progettisti dell'evento e invece adesso si è candidato alle primarie del Pd per la corsa a sindaco di Milano -. Il primo riguarda chi costruirà l'Expo 2015. I poteri straordinari concessi al sindaco Letizia Moratti consentiranno di saltare i concorsi internazionali e di assegnare gli appalti con procedure d'urgenza. Quindi la gestione delle realizzazioni potrebbe difet-

tare di trasparenza. Il secondo punto riguarda Milano. L'ondata di cemento, da una parte ingolferà la città per decenni, dall'altra rischierà di mettere in ginocchio il mercato immobiliare. Difficilmente così tanta offerta verrà riassorbita».

Quanto alla famiglia Cabassi, è presente in Borsa attraverso la Brioschi, il cui titolo nell'ultimo anno non ha evidenziato entusiasmi per l'operazione di cessione dei terreni. Anzi, l'andamento è negativo. A «Mondo Immobiliare» i Cabassi hanno fatto sapere di non aver informazioni sull'accordo di programma e quindi di non poter commentare l'operazione. Resta il fatto che dopo 18 mesi dalla fine dell'Expo 2015 tornerà in possesso dell'area e, se il mercato immobiliare si sarà ripreso, si aprirà il cantiere per le nuove costruzioni. Che la Rai confermi il progetto o meno, l'appoggio del Comune di Milano è ampio e la tipologia di costruzioni non sarà certo un problema.

**Inchiesta. Il dopo Expo 2015**

# Infrastrutture in ritardo e troppi uffici in arrivo

Continua da » pagina 1

Nelle prossime settimane sarà ufficializzato il contratto di programma dell'Expo 2015, ma già oggi le critiche all'eredità di cemento che l'evento lascerà a Milano si fanno intense. E non si tratta di gioco delle parti ma di preoccupazioni concrete, specie in questa lunga crisi del settore immobiliare. Oltre poi ai dubbi sui tempi di realizzazione delle opere. Prime tra tutte le metropolitane 4 e 5 che sembrano già oggi in un ritardo difficilmente recuperabile. E l'esperienza dei collegamenti con Malpensa, terminati dopo dieci anni dall'inaugurazione, non fa ben sperare.

«Siamo preoccupati per il grave ritardo delle infrastrutture: è improbabile che le linee 4 e 5 possano funzionare nel 2015 e questo determina un rischio di congestione stradale - dice Federico Oriana, presidente di **Aspesi** -. Anche perché già oggi dallo stesso punto (tangenziale nord prima del casello per Torino) si diramano troppe direzioni (Varese, Como, Malpensa, Torino, nuova Fiera), con blocchi quasi tutti i giorni, figuriamoci durante l'Expo. Occorre uno sforzo eccezionale di potenziamento

del traffico su rotaia visto che le nuove autostrade (Brebemi e le due tangenziali esterne che chiudono l'anello) non saranno operative nel 2015».

E ancora, sui 900mila mq di uffici oggi vuoti, secondo l'architetto Boeri, cosa avverrà nel dopo Expo? «È vero che a Milano, tra disponibilità esistenti e progetti in corso, c'è un sovracostruito di uffici e alcune scelte dell'amministrazione rischiano di aggravare la situazione - continua Oriana -. È vero che un hub dell'economia del nord come Milano deve guardare al futuro, ma la disponibilità di mq terziari (uffici) esistenti e potenziali non ha possibilità di essere assorbita nei prossimi 30 anni. Non mi preoccuperei, però, di cosa faranno i Cabassi nelle aree dell'Expo dal 2016: noi sviluppatori immobiliari dobbiamo lavorare con uno scenario massimo a cinque anni. Quindi se nel 2016, come io temo, il mercato sarà saturo, non costruiranno torri per uffici. Ho fiducia negli imprenditori e nel mercato che insieme sapranno indirizzare le risorse verso investimenti utili».

**Maurizio Cannone**

C. RIPRODUZIONE RISERVATA

**Assegnati (12)** **Benucci (12)**  
**Burasanis (11)** **Catella (2) (12)**  
**De Palma (12)** **Depetro (7)**  
**Dutt (3)** **Galli (12)** **Magazine (3)**  
**Malaspina (7)** **Marchettini (2)**  
**Molignoni (9)** **Octagona (3)**  
**Oriana (5)** **Pasquali (2)**  
**Pelucchi (9)** **Percoco (9)**  
**Tamburini (12)**

**Aedes (2) (11)** **American Express (13)** **Aspesi (5)**  
**Assoimmobiliare (12)** **Baer Asset Management (12)** **Beni Stabili (2) (11)** **Brioschi Sviluppo Immobiliare (11)**  
**Cassa depositi e prestiti (2)** **Cleopatra group (8)** **Cncc (7)**  
**Cogest (7)** **Colliers (7)** **Crt (2)**  
**Draco (7)** **Eli Lilly Italia (13)** **Est Capital (2)** **Europ Invest (7) (8)**  
**Fichèra (3)** **G.D. (13)** **Gabetti (11)** **Garda Sgr (12)** **Hines (2)**  
**Igd (11)** **IntesaSanPaolo (2)** **Jones Lang LaSalle (7) (9)**  
**Kraft (13)** **Mattel (13)**  
**Mediocredito italiano (12)**  
**Nomisma (9)** **Polaris (2)** **Ream (2)**  
**Regione Veneto (2)** **Regus (3)**  
**Risanamento (11)** **Savills (7)**  
**Sonae Sierra (8)** **Sorgente Sgr (12)**  
**Swiss & Global Asset Management (12)** **Tecnocasa (12)**  
**Uni Land (11)**  
**Unibail-Rodamco (7)**  
**Unicredit (2) (11)**

Chiuso in redazione il 9/11/10