

Riassetti. Aperte le buste del bando per la gestione delle aree

# Agli australiani di Lend Lease la gara post-Expo

## Il gruppo internazionale precede l'offerta Vitali-Stam in tutti i parametri

LOMBARDIA



Sara Monaci  
MILANO

Nella gara a due per aggiudicarsi la gestione dei terreni del dopo Expo, il gruppo guidato dall'australiana Lend Lease è favorito rispetto ai concorrenti di Vitali-Stam. E lo è in modo netto, secondo tutti i tre parametri presi in considerazione dalla commissione che ieri ha dato il punteggio al progetto e aperto le buste contenenti la proposta finanziaria.

Prima di tutto la valutazione tecnica del masterplan: 701 punti attribuiti a Lend Lease; 457 a Vitali. Poi la valutazione finanziaria: la prima società offre 115 milioni per 99 anni, con un incremento del 26% rispetto alla base d'asta di 115 milioni; la seconda 110 milioni, il 21% in più della base. Infine il costo da saldare per la stesura del masterplan, ovvero per il lavoro da advisor: per gli australiani è sufficiente un milione; per Vitali ne occorrono 2,5.

In sostanza, è facile capire che la partita per l'aggiudicazione si chiude qui. Formalmente l'aggiudicazione avverrà a metà novembre, con una determina di Giuseppe Bonomi, amministratore delegato di Arexpo, società proprietaria dei terreni. I lavori potrebbero iniziare a inizio 2018. Da precisare che per quanto riguarda la proposta finanziaria, il canone viene corrisposto di anno

in anno in modo progressivo, secondo un calcolo che tiene conto dell'attualizzazione del valore del denaro. Pertanto la media annuale di Lend Lease, calcolata su 99 anni, è pari a 5,4 milioni; per Vitali sarebbe 5,2.

Il gruppo Lend Lease - noto per aver sviluppato già il post Olimpici di Londra (con 20 mila addetti nel mondo), conosciuto a Milano per un parziale progetto di recupero del quartiere Santa Giulia in Italia per la realizzazione di molti ospedali - si è presen-

### LO SCENARIO

L'aggiudicazione formale prevista per metà novembre. La società di Sidney (insieme con Sinergetica, Ratti e PwC) offre 115 milioni per 99 anni

tato alla gara attraverso la sua società italiana Lend Lease Italia. Nello stesso raggruppamento ci sono anche altre aziende, come i progettisti di Land, l'italiana Sinergetica specializzata in mobilità, lo studio torinese di architettura Ratti, la consulente finanziaria PriceWaterHouse.

### IL NUOVO SITO

Il sito dell'Expo 2015, tra il Comune di Milano e quello di Rho, si estende per circa 1,2 milioni di metri quadrati, e per la riqualificazione il 50% dovrà rimanere verde, come richiesto da Palazzo Marino. Questo limite dovrà essere osservato da qualsiasi ma-

sterplan, anche se non è necessario avere un unico parco ma anche più blocchi spezzettati.

All'interno dell'area sorgerà lo Human Technopole, per il quale lo Stato investe 150 milioni all'anno per dieci anni. A regime, nel 2024, ci saranno 1.500 addetti, che utilizzeranno 35 mila metri quadrati e che si occuperanno di ricerca avanzata sul genoma. Questa è la parte "blindata" del nuovo sito, che nascerà lungo la strada del Cardo, dove si trova anche Palazzo Italia, in parte utilizzato dal tecnopolo.

Il resto dovrà essere definito, come collocazione, dal masterplan scritto da Lend Lease. Gli altri investimenti pubblici sono l'insediamento delle facoltà scientifiche dell'università Statale di Milano, che dovrà reperire tra i 340 e i 380 milioni, occupando 150 mila metri quadrati; il nuovo ospedale Galeazzi, che ha vinto un bando da 25 milioni. L'impatto economico della parte pubblica, secondo la stima di European House Ambrosetti, è di 6,9 miliardi. Per quanto riguarda la parte privata, quella che dovrà gestire esclusivamente Lend Lease, si potrebbe arrivare ad un investimento complessivo stimato di 2 miliardi. In questa parte, che va dai 250 ai 440 metri quadrati di sip, dovranno trasferirsi le aziende selezionate tra quelle che hanno inviato ad Arexpo una manifestazione di interesse. Per ora sono una cinquantina in tutto, tra cui anche grandi nomi del settore farmaceutico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Milano. Veduta aerea dell'area Expo: nei prossimi anni il sito sarà oggetto di una profonda trasformazione

### Le tappe principali

L'AVVIO DELLA GARA	I PARTECIPANTI	LA VALUTAZIONE
Arexpo ha lanciato il bando per trovare il partner per il masterplan e per il suo sviluppo il 3 gennaio 2017. Il bando prevede una concessione di 99 anni di un'area da 250 a 480 mila metri quadri di Sip a fronte del pagamento di un canone da almeno 91,5 milioni annuali per 99 anni. È la prima volta in Italia che si attua un bando con queste modalità, con la ricerca cioè di un unico soggetto che contemporaneamente disegni il masterplan e attui lo sviluppo.	Il 28 febbraio hanno presentato domanda di ammissione alla gara 4 soggetti. Il 14 settembre è scaduto il termine per la presentazione delle domande vincolanti con la presentazione di due offerte. I capofila dei consorzi sono Lend Lease e Stam Europe. L'iter ha previsto che la commissione valutasse prima se le offerte avessero i requisiti, poi ha valutato l'offerta tecnica. Ieri è stata aperta anche la busta con la proposta economica.	I progetti sono stati valutati in primo luogo sulla base della qualità tecnica dell'ideazione e delle modalità di realizzazione del masterplan - 70% del punteggio -, mentre l'offerta economica tiene conto di diverse componenti, tra le quali il corrispettivo per il supporto nella ideazione del masterplan, l'ammontare del canone di concessione e della durata di quest'ultima. Lend Lease ha ottenuto il punteggio più alto su tutti i parametri.



Mario Fabbri

### L'economia immaginaria

UNA CONCESSIONE NUOVA