Urbanistica. L'investimento finalizzato all'ingresso nel maxi-progetto Park West

Dagli americani di Värde 250 milioni su Milano

Il fondo Usa sigla una joint venture con il gruppo Mangiarotti

Giovanna Mancini
MILANO

Dopo Porta Nuova e l'area post Expo, solo per citare alcune delle operazioni urbanistiche più importanti della città, Milano si dimostra ancora una volta capace di attrarre capitali esteri con un nuovo grande progetto di rigenerazione urbana, «Park West», che prevede la riqualificazione di circa 400mila metri quadrati di superficie in un'area periferica a sud-ovest della città, vicino alla fermata della metropolitana Bisceglie.

Il fondo statunitense Värde Partners ha siglato un accordo di joint venture con l'impresa milanese Borio Mangiarotti (proprietaria dei terreni) per la realizzazione del maxi-progetto, che punta alla creazione di un parco di 24 ettari (affidato al paesaggista francese Michel Desvigne) e un'area edificabile di 120mila metri quadrati a uso misto (residenze, uffici e spazi commerciali), il cui masterplan è firmato dallo studio Mario Cucinelli Architects.

«Milano sta vivendo davvero un momento d'oro – osserva l'ad di Borio Mangiarotti, Edoardo De Albertis –. Quest'alleanza dimostra come progetti imprenditoriali innovativi in una città attrattiva come Milano siano di grande interesse per i capitali stranieri».

La ricerca del partner finanziario, avviata a inizio 2017 e coordinata da Vitale&Co Real estate, aveva portato lo scorso giugno a sette manifestazioni d'interesse, tutte dall'estero. Alla fine la scelta è andata su Värde, già da tempo socio di Borio Mangiarotti su altri progetti, sempre nell'ambito della riqualificazione urbana delle periferie. Tra questi, lo sviluppo della vicina via Parri, dove sono state realizzate 750 unità di edilizia residenziale convenzionata, un parco e diversi servizi. Ma anche lo sviluppo e la ristrutturazione a uso residenziale dell'area di via Silva e di alcuni edifici acquisiti a seguito della dismissione di immobili pubblici promossa da Cdp.

L'operazione Park West – chiusa nei giorni scorsi con il supporto dello studio legale Gianni Origoni Grippo Cappelli&Partners – prevede un investimento di circa 250 milioni per la creazione di una società veicolo di cui Värde controllerà circa il 90%, mentre la quota rimanente resterà nelle mani della Borio Mangiarotti, che resterà protagonista anche nella fase di sviluppo del progetto.

L'accordo conferma l'attrattività di Milano nei confronti dei capitali esteri, ma anche l'interesse del fondo americano per l'Italia (è dello scorso aprile l'acquisizione del gruppo Boscolo Hotels) e in particolare per Milano. È infatti significativo che Värde abbia deciso di scommettere su questo progetto ben prima che sia stata posata la prima pietra. Dopo alcune lungaggini che hanno rallentato l'avvio del progetto, l'operazione è comunque pronta a partire. L'area è infatti già infrastrutturata, mentre nelle prossime settimane si concluderanno le procedure amministrative e verranno fatti i progetti esecutivi, per poi dare il via, entro un anno, alle operazioni di bonifica. «Se tutto procederà senza intoppi – dice De Albertis – nel 2019 dovremmo avviare i cantieri di costruzione e il nuovo quartiere potrebbe essere consegnato nel giro di cinque o sei anni».

Il masterplan firmato da Cucinella Architects prevede un parco di dimensioni quasi analoghe a quello di Parco Sempione, la realizzazione di oltre mille residenze tra libere e convenzionate, 30mila metri quadrati di uffici e 10mila metri quadrati di funzioni commerciali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Partnership consolidata. Värde e Borio Mangiarotti sono soci storici. Insieme hanno realizzato, ad esempio, lo sviluppo di via Parri (*nella foto*)

L'operazione «Park West»

400 mila mq
Il nuovo quartiere
Dimensioni dell'area: sorgeranno parco, case, uffici e negozi

90%
La Joint Venture
Al fondo Värde va il 90% della società veicolo creata ad hoc