



In cantiere. Nell'area Expo (nella foto) le ruspe hanno cominciato a preparare il terreno su cui nel 2021 sorgerà il nuovo ospedale Galeazzi. Palazzo Italia è già occupato da una ventina di ricercatori dello Human Technopole e i cantieri sono in corso per la consegna dei prossimi lotti

Milano. Il bilancio della società proprietaria dei terreni in cui si è svolto Expo Milano 2015

Arexpo, privati in arrivo e conti in utile già nel 2018

L'ad Giuseppe Bonomi: «Anno della svolta grazie a nuovi contratti»

Giovanna Mancini

MILANO

■ Utile prima del previsto, ovvero già dal 2018, per Arexpo, la società proprietaria dei terreni in cui, esattamente tre anni fa, iniziava Expo Milano 2015. È questo il dato più importante con cui il cda della società - partecipata dal ministero dell'Economia e delle finanze (39%), Comune di Milano e Regione Lombardia (entrambe 21%), Fondazione Fiera Milano, Comune di Rho e Città Metropolitana - si presenta giovedì prossimo all'assemblea dei soci.

Il bilancio 2017

«Niente male - commenta l'amministratore delegato Giuseppe Bonomi - per quella che in fin dei conti è una start up di sviluppo immobiliare, con molti costi e pochissimi ricavi, operativa dal 2016 e fino a due anni fa poco più di una scatola vuota senza nemmeno una sede». Oggi Arexpo conta 60 dipendenti e uffici moderni all'interno della Cascina Triulza, nel cuore di quel milione di metri quadrati destinati a diventare - sotto il nome di Mind - uno dei più grandi parchi tecnologici e scientifici d'Europa. Il bilancio 2017 si è chiuso con una perdita netta di 10,4 milioni (contro gli 8,1 del 2016) considerata fisiologica, vi-

sultato lordo è invece passato dai -46 milioni del 2016 ai -22,4 milioni dell'anno scorso.

In utile dal 2018

Ma uno sguardo a quello che accade tutto intorno agli uffici di Arexpo fa capire che la svolta, per iniziare a fare ricavi e utili, è vicina: le ruspe al lavoro per preparare il terreno su cui nel 2021 sorgerà il Nuovo Ospedale Galeazzi; la sede di Palazzo Italia già occupata da una ventina di ricercatori dello Human Technopole

NUOVA LINEA

Rinnovata la linea di credito da parte delle banche per 210 milioni di euro. Entro novembre la stipula del contratto con Lendlease

le; i cantieri in corso per la consegna dei prossimi lotti.

«Nell'ultimo anno si è verificata una serie di eventi, e altri si verificheranno a breve - spiega Bonomi - che hanno trasformato un'idea in un progetto concreto». Nell'ordine: la scelta (tramite gara) del gruppo australiano Lendlease come advisor e partner di Arexpo nella realizzazione del

to dello Human Technopole e, in attesa della Fondazione che dovrebbe nascere entro l'anno, la definizione della compravendita anche dell'area destinata allo stesso Tecnopolo; la decisione definitiva dell'Università Statale di Milano di trasferire qui le sue facoltà scientifiche (operative dall'anno accademico 2023/2024). Entro novembre è attesa inoltre l'approvazione del Piano integrato di intervento da parte dei Comuni di Milano e Rho, ovvero lo strumento urbanistico attuativo che consentirà la stipula del contratto con Lendlease e l'avvio delle trattative con i privati interessati a investire nell'area. «Tutto questo porterà a un ulteriore apprezzamento dei terreni, che oggi sono valutati in 308 milioni di euro - spiega Bonomi -; dopo l'attuazione del Piano, chiederemo all'Agenzia delle Entrate una nuova perizia, che prevediamo porterà a una significativa plusvalenza».

Nuova linea di credito

La concretizzazione del progetto di sviluppo dell'area ha convinto le banche interessate (Intesa Sanpaolo, Bpm, Mps e Popolare di Sondrio) a rinnovare e ridefinire la linea di credito, per un totale di 210 milioni, che servirà a consolidare il debito bancario e sanare la situa-

zione di Lendlease (con una quota iniziale di circa 1 milione annuo, in aumento progressivo fino a 7,2 milioni dal decimo anno) e al rimborso degli oneri di urbanizzazione (oltre 100 milioni da spalmare in 5-6 anni). «Siamo partiti due anni fa con una leva finanziaria pubblica - dice Bonomi - e intorno a queste risorse abbiamo costruito un progetto che già oggi ha attratto investimenti privati certi per circa 1,8 miliardi di euro», considerando l'investimento complessivo del Gruppo San Donato (300 milioni) e quello di Lendlease (almeno 1,5 miliardi).

Privati in arrivo

Altri ne arriveranno, già dal 2019: «Abbiamo una sessantina di manifestazioni di interesse da parte di aziende - ricorda Bonomi -. Manifestazioni qualificate e già così articolate che, una volta siglato il contratto con Lendlease», l'ad non fa nomi, ma tra i potenziali investitori dovrebbero esserci Bayer, Novartis, Sanofi e Celgene per il settore farmaceutico, Bosch e Abb per quello tecnologico, oltre a Intesa Sanpaolo. Alcune dovrebbero trasferire all'interno di Mind il proprio quartier generale italiano con spazi per la ricerca, altre solo i centri di ricerca con una parte di

sta la mancanza di ricavi in questa prima fase di sviluppo e viceversa le spese fisse di gestione dell'area. Gli attivi di Arexpo (380 milioni) sono dovuti in gran parte al valore dell'area (308 milioni), oltre a poche voci di ricavo e crediti Iva. Il ri-

Masterplan dell'area e nella gestione del suo sviluppo; l'atto di compravendita (per 25 milioni di euro) da parte del Gruppo ospedaliero San Donato per realizzare il nuovo Galeazzi; il decreto governativo che ha definito lo statu-

zione debitoria che, al 31 dicembre 2017, era di 255 milioni in totale.

Sul fronte ricavi (e utili), i primi incassi significativi per Arexpo sono attesi già entro l'esercizio in corso, grazie al contratto di compravendita del Galeazzi, al cano-

rezionale. Le imprese potranno decidere se collocarsi nelle aree in concessione a Lendlease, in locazione, oppure se acquistare terreni da Arexpo, come ha fatto il gruppo San Donato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA