

Milano - Sabato 11 Febbraio 2023

Giochi 2026, l'incognita costi

«Rincari fino al 30 per cento»

Scalo Romana, lavori in anticipo. Catella: noi strategici per il governo

La buona notizia è che i lavori di costruzione del Villaggio Olimpico sono in anticipo, di quattro mesi, sul cronoprogramma. E i sei edifici che lo compongono (e che poi diverranno lo studentato più grande d'Europa) arriveranno al tetto per dicembre di quest'anno. Ma pesa l'aumento dei costi. Si viaggia fra il 20 e il 30 per cento per Scalo Romana e sul 30 per cento per il Palatitalia. E ci sono 100 milioni da trovare per costruire la «foresta sospesa», la ciclovia che correrà sopra ai binari della ferrovia, collegando i cavalcavia di corso Lodi e di via Ripamonti: l'ultimo tassello a conclusione di un intervento di rigenerazione urbana del quartiere (con studentato, parco, edifici servizi) del valore di oltre un miliardo di euro. Il quadro è emerso ieri durante un sopralluogo a cui hanno partecipato il ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini, il sindaco Giuseppe Sala, il prefetto Renato Saccone l'ad di Fs Sistemi Urbani Umberto Lebruto e altre autorità.

Manfredi Catella ad e fondatore di Coima, promotrice del Fondo Porta Romana (che vede la partecipazione di Covivio, Prada Holding e alcuni tra i maggior investitori istituzionali italiani), che sta realizzando il progetto, spiega come si reagisce al problema dell'aumento dei costi, nel cantiere del Villaggio Olimpico. «Abbiamo cambiato il modello di lavoro con le imprese. In quanto soggetto sviluppatore, oltre che finanziatore, abbiamo rafforzato il nostro organico tecnico. Ora tutti gli acquisti li facciamo insieme con loro. Scegliamo i fornitori e la filiera sul piano della sostenibilità. Così stiamo riuscendo a razionalizzare la forniture e a ottimizzare i prezzi. Nel primo mese di ordini per Villaggio Olimpico finalmente registriamo risparmi sulle previsioni di budget. Grazie anche al rallentamento sul mercato di certi costi, stiamo raggiungendo un rientro con riduzioni anche del 10-15 per cento»

Cosa rende vulnerabile il settore delle costruzioni?

«Si sono susseguite varie fasi. Dal 2000 al 2015 i cantieri a Milano erano relativamente limitati quindi c'era più offerta di imprese edili disponibili rispetto alla domanda. Tra il 2015 e il 2020, c'è stata un'accelerazione importante dei cantieri e il rapporto si è invertito. Questo rivela una fragilità del sistema, che è legato alla dimensione delle aziende italiane: la filiera produttiva non riesce a supportare uno sviluppo industriale maggiore. Inoltre, i costi dei finanziamenti sono cresciuti rispetto a prima e i finanziamenti stessi si sono anche ridotti nella dimensione».

Come superare queste difficoltà?

«Siamo in un momento in cui il governo ha l'opportunità di esprimere un piano industriale del Paese: delle direzioni pluriennali strategiche. Ma bisogna essere uniti e creare un sistema di committenza italiana forte. L'economia si fonda sugli operatori del Paese, poi, certamente si esporta e si importa. Scalo Romana può essere un esempio. Il nostro Fondo è il più grande di rigenerazione urbana, con più di 500 milioni euro di raccolta già completata da investitori istituzionali italiani. Ci sono fondazioni bancarie, casse di previdenza, affiancati da Intesa San Paolo. Uniti in un investimento nell'economia reale».

Quante persone lavorano al Villaggio Olimpico?

«Ad oggi 70, a fine anno 200, il picco si avrà nel 2024. Sull'intero Scalo avremo in totale 2mila operai».

Quali opere partiranno dopo lo studentato?

«Prima occorre l'approvazione del piano attuativo di tutta l'area, prevista a fine 2023. È in fase istruttoria da parte del Comune. Dopo partiranno i cantieri delle opere pubbliche e private. I concorsi di architettura per gli edifici privati arriveranno in primavera. Gli isolati del quartiere sono almeno 5, solo per quello di nostra competenza».

Giovanna Maria Fagnani