Giugno 2015

Ipotesi di utilizzo delle aree interessate da EXPO 2015

AGENZIA DEL DEMANIO

cdp

Indice

1. Executive Summary 4

2. Contesto di riferimento 6

   i. Area di intervento 6

   ii. Arexpo SpA 7

   iii. Urbanistica 8

   iv. Riconsegna dell'area 10

   v. Ipotesi di nuovo Masterplan 11

3. Potenziali utilizzatori 13

   (A) Università degli Studi di Milano 13

   (B) Pubblica Amministrazione 15

   (C-D) Progetto «Polo tecnologico» (CREA - Assolombarda) 17

4. Stima preliminare degli Investimenti 19

Indice

5. Individuazione delle fonti di finanziamento 20

6. Fattori abilitanti del progetto 21

Allegato 1 - Case Studies per il Polo Tecnologico 22

Allegato 2 – Università: «attrattori scientifici» 30

Allegato 3 - Cronoprogramma immobiliare 32

1. Executive Summary (1/2)

L'Opportunità

- L'area Expo 2015 è un sito il cui riutilizzo rappresenta una delle più interessanti opportunità di sviluppo del territorio di Milano per localizzazione, funzionalità e visibilità nazionale e internazionale.

Il Progetto

- Il presente documento contiene alcune linee guida sulle nuove opportunità di utilizzo dell'area dove si prevede la localizzazione di funzioni pubbliche e private facendo leva su 3 possibili attori e progetti:
  A. Università degli Studi di Milano: nuovo campus universitario/scientifico integrato
  B. Agenzia del Demanio: polo degli uffici della Pubblica Amministrazione («P.A.»)
  C. CREA: Polo di innovazione nel settore agroalimentare («Polo Tecnologico»)
  D. Assolombarda: polo italiano per le imprese della filiera IT («Polo Tecnologico»)

L'Area di intervento

- Il sito ha una superficie totale di 105 ettari.
- L'edificabilità complessiva è pari ad una superficie lorda di pavimento (SLP) urbanistica* di oltre di 500.000 mq di cui 30.000 mq destinati esclusivamente ad housing sociale.
- La restante parte sarà destinata ad una vasto parco pluritematico di 50 ettari.

Investimenti

- La stima preliminare di investimento per la realizzazione dei nuovi progetti (inclusi i costi delle urbanizzazione ma senza includere il valore dell'area) sulla base dei fabbisogni degli utilizzatori e di ipotesi parametriche di costo è :
  A. per l'Università: ~€540 milioni (di cui stima preliminare per urbanizzazioni ~€35m)
  B. per la Pubblica Amministrazione: ~€220 milioni (di cui stima preliminare per urbanizzazioni ~€18m)
  C-D per il Polo Tecnologico: ~€245 milioni (di cui stima preliminare per urbanizzazioni ~€ 18m) di cui ~€25m per il polo CREA e ~€220m per il polo Assolombarda
- Il valore dell'area è un fattore critico del progetto, ad oggi possiamo fare riferimento ai seguenti dati oggettivi:
  i. Base d'asta 2014: il prezzo posto a base d'asta individuato nel bando di gara andato deserto ad agosto 2014 per la dismissione dell'area pari a €315,4m.
  ii. Bilancio Arexpo SpA (31.12.2013): valore contabile pari a €192,8m.

AGENZIA DEL DEMANIO

cdp

* *SLP Urbanistica: si intende tutta la superficie del costruito fuori terra nella quale viene ipotizzata una permanenza di persone*

1. Executive Summary (2/2)

Fonti di finanziamento

- Con riferimento alle fonti di finanziamento:

A. Università: il nuovo campus potrebbe essere finanziato: (i) in parte dalle risorse generate da potenziali valorizzazioni / dismissioni immobiliari degli immobili dell'Ateneo rilasciati a Milano (stima della proprietà pari a circa €180 Mln; (ii) in parte, per circa € 200 Mln da rimborsare in 25 anni tramite la capacità di indebitamento dell'Università; (iii) inoltre sarebbe necessario identificare ulteriori finanziamenti per circa €160m oltre al valore dell'area.

B. Uffici della P.A.: il nuovo polo P.A. potrebbero essere finanziato: (i) facendo leva su una parte delle risorse destinate attualmente alle locazioni passive per gli immobili da rilasciare (oggi circa €28m) al netto delle razionalizzazioni degli spazi previste; (ii) inoltre, per una quota minore degli investimenti, dalle risorse generate da potenziali valorizzazioni / dismissioni immobiliari (Caserma Medici di Via Lamarmora).

C. Polo Tecnologico (CREA): sarà finanziato attraverso la cessione di cespiti immobiliari e terreni non più strumentali alle attività dell'Ente. Al riguardo è stata stipulata con l'Agenzia del Demanio una Convenzione in data 19.03.2015 per l'espletamento dei servizi propedeutici all'immissione sul mercato degli stessi.

D. Polo Tecnologico (Assolombarda): sarà finanziato integralmente da aziende private disposte a partecipare al progetto di creazione del primo polo italiano della filiera IT.

Fattori abilitanti del progetto

1) Governance del progetto:

✓ Ipotesi di utilizzo del decreto c.d. «Sblocca Italia»: poteri straordinari per la realizzazione del progetto con individuazione di un unico soggetto attuatore e la redazione di uno studio di fattibilità economico-finanziaria.

2) Tempistica del progetto legata in particolare ai seguenti elementi:

i. Fattibilità urbanistica per l'utilizzazione dell'area:

✓ Condizione necessaria: rapida approvazione dello strumento attuativo della disciplina urbanistica con l'obiettivo di iniziare i cantieri entro gennaio 2017 (14 mesi dalla conclusione dell'evento - 31 ottobre 2015).

ii. Beni da valorizzare (Università e P.A.) – iter urbanistisci e rimozione dei vincoli storico-artistici :

✓ Condizione necessaria: ottenimento di destinazioni private e assenza vincoli da parte del MIBACT incompatibili con il riutilizzo degli spazi sul mercato privato.

Limiti dell'analisi preliminare

Il presente documento rappresenta una prima fase di analisi preliminare dei potenziali progetti di riutilizzo dell'area Expo. Le ipotesi e i risultati di questa analisi dovranno essere verificati tramite uno studio di fattibilità da effettuarsi in una seconda fase.

AGENZIA DEL DEMANIO

cdp

2. Contesto di riferimento>
Area di intervento

Il perimetro di intervento

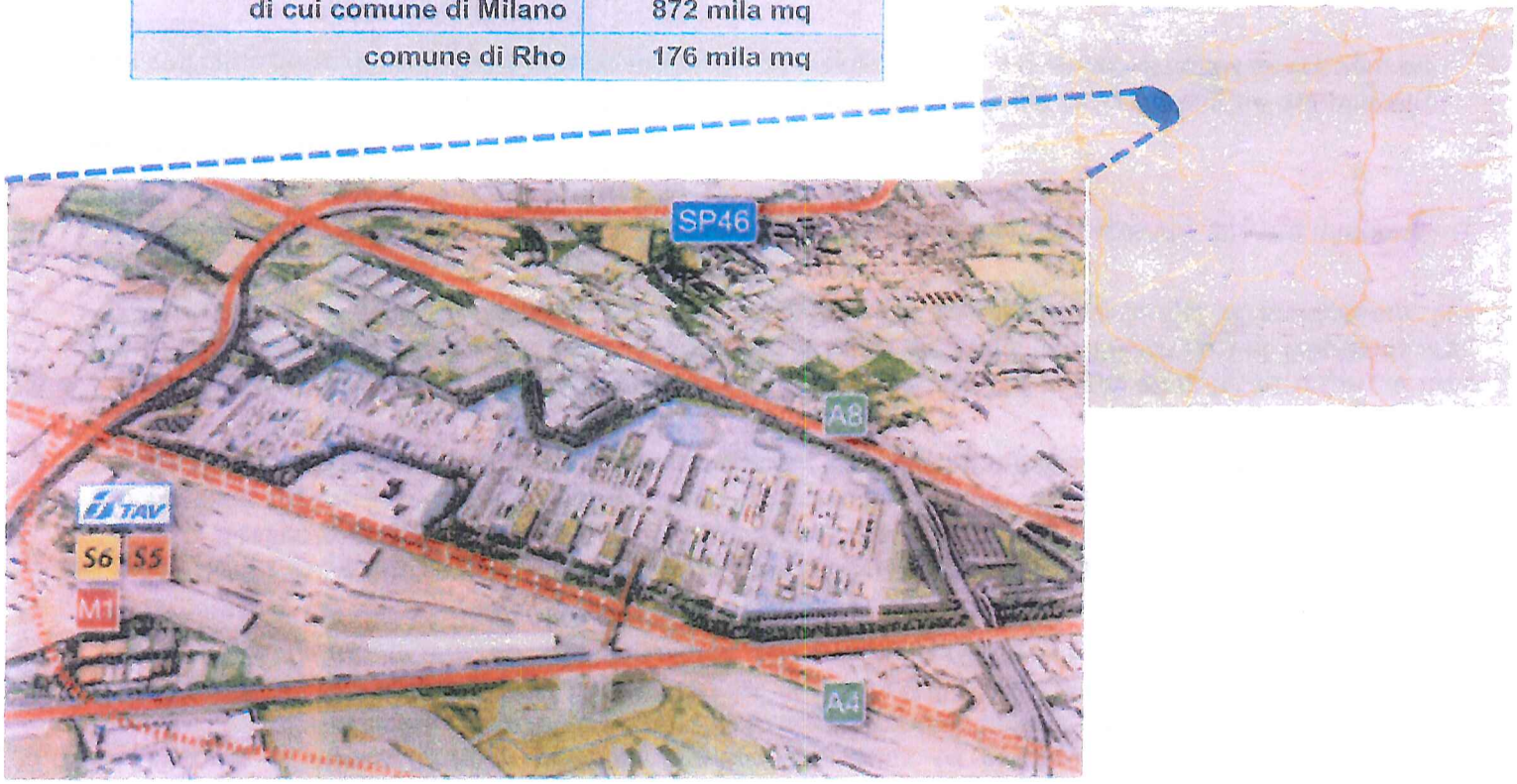
- ***Localizzazione:*** *l'area è localizzata nel quadrante nord-ovest dell'area metropolitana di Milano e rappresenta una cerniera tra il capoluogo lombardo e i territori del Nord Ovest*

- ***Descrizione:*** *l'area si sviluppa longitudinalmente strutturandosi su due assi principali, il decumano ed il cardo, che si intersecano perpendicolarmente a formare la grande piazza centrale "Piazza Italia". I due assi sono lunghi rispettivamente circa 1,5 km e circa 400 m*

- ***Collegamenti:*** *funzionali grazie alla vicinanza alle due autostrade A4 e A8, la linea ferroviaria Milano-Torino e la stazione metropolitana Rho-Fiera*

- In data 14 luglio 2011 è stato sottoscritto un Accordo di Programma («AdP Expo»), tra Comune di Milano, Regione Lombardia, Provincia di Milano, Comune di Rho, Poste Italiane SpA con l'adesione di Expo 2015 SpA ed Arexpo SpA finalizzato alla realizzazione dell'Esposizione Universale 2015 e alla successiva riqualificazione dell'area:

Consistenza complessiva	1.048 mila mq
di cui comune di Milano	872 mila mq
comune di Rho	176 mila mq



2. Contesto di riferimento>
Arexpo SpA

Punti di attenzione

- ***Presa in consegna delle aree:*** *a giugno 2016*
- ***Rimborso indebitamento per acquisto aree (periodo 2016-18):*** *€114,5m oltre a linea IVA per €24m*
- ***Rimborso forfettario per aumento valore delle aree*** *a seguito della complessiva urbanizzazione del sito ad Expo 2015 SpA: entro dicembre 2016: €75m (di cui Arexpo €50m)*
- ***Ipotesi di rimborsi per anno:***

  2016: €80,7m

  2017: €77,1m

  2018 : €30,7

- L'area è di proprietà di Arexpo SpA costituita nel giugno 2011 con lo scopo di acquisire, gestire e mettere a disposizione della società Expo 2015 SpA le aree sulle quali è in corso l'Esposizione Universale.
- La società è partecipata dagli Enti territoriali di riferimento: Regione Lombardia 34,67%, Comune di Milano 34,67%, Fondazione Fiera Milano 27,66%, Provincia Milano 2%, Comune di Rho 1%.
- Per la fase post-Expo, la società ha il compito di:
  - coordinare il piano urbanistico sull'area;
  - valorizzare/riqualificare l'area anche tramite alienazioni.
- Di seguito si riporta la posizione finanziaria della società:

  (dati aggiornati a maggio 2015)
  - Scadenza 2016-18: debito bancario residuo pari a €68 milioni per acquisto aree oltre ad una linea IVA tirata per €24 milioni.
  - Scadenza 30 giugno 2017: debito residuo nei confronti dell'Ente Fiera di Milano per l'acquisto delle aree pari a €46,5 milioni;
  - Cassa e disponibilità liquide pari a €10,8 milioni.
- Inoltre è previsto il riconoscimento ad Expo 2015 SpA di €75 milioni per l'aumento di valore delle aree entro dicembre 2016, così suddiviso:
  - €50 milioni a carico di Arexpo SpA;
  - €25 milioni a carico del futuro soggetto attuatore acquirente delle aree.
- Il termine del diritto di superficie di Expo 2015 SpA e la restituzione delle aree è il 30/6/2016.

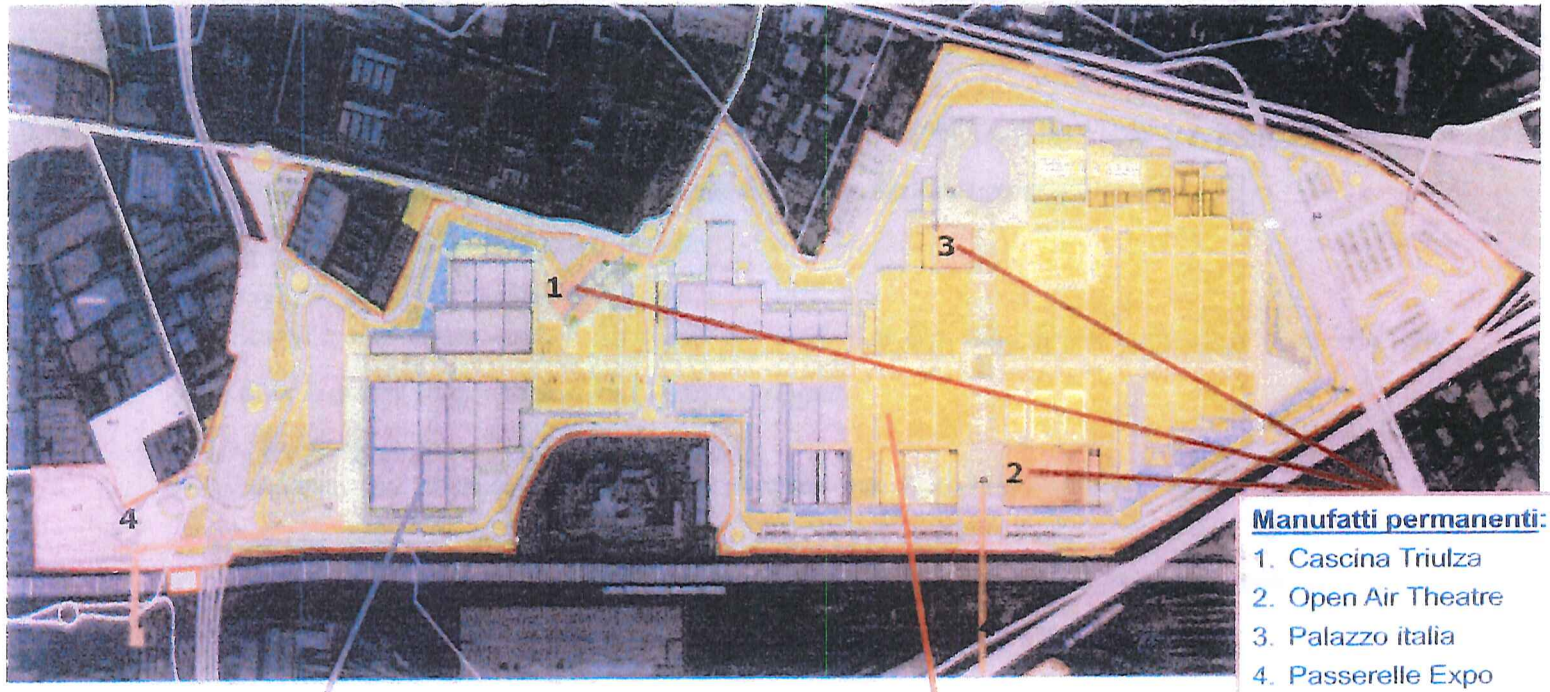
AGENZIA DEL DEMANIO

cdp

2. Contesto di riferimento>
Urbanistica

Masterplan

- ***Edificabilità**: superficie realizzabile pari a circa 480.000 mq (0,52 mq/mq della superficie territoriale) con un rapporto di copertura: 60% della superficie fondiaria*
- ***Housing Sociale**: la variante prevede ulteriori 30.000 mq destinati ad housing sociale*
- ***Parco pluritematico**: 50 ettari*
- ***Modalità d'intervento**: Programma Integrato di Intervento intercomunale o altro strumento equivalente, con durata indicativa di 20 - 24 mesi in considerazione dell'elezioni amministrative previste su entrambi i Comuni di Rho e Milano che si terranno in primavera 2016*
- ***Dotazione di aree ed attrezzature pubbliche**: pari al 100% dei mq di superficie generata (circa 480.000 mq) di cui il parco pluritematico di superficie minima 56% (44 ha) della Superficie Territoriale nel Comune di Milano*



Aree di concentrazione volumetrica

Le funzioni sono relative ad attrezzature e servizi d'interesse pubblico o generale di livello comunale e/o sovracomunale, anche di proprietà e/o gestione privata, e destinazioni d'uso tipiche del tessuto urbano, quali residenza, anche nelle tipologie dell'edilizia convenzionata e/o agevolata, e funzioni compatibili

Parco Pluritematico (vedi focus pag. 9)

Inteso come uno spazio dal profilo diversificato e dove la tematicità potrà essere molteplice.

Il tema agroalimentare, economico, culturale, sociale, scientifico, divulgativo o educativo, potrà integrarsi con aspetti di intrattenimento e con attrezzature sportive

Manufatti permanenti:

1. Cascina Triulza
2. Open Air Theatre
3. Palazzo italia
4. Passerelle Expo Fiera ed Expo Merlata

Manufatti Expo 2015 (circa 25.000 mq): le superfici degli edifici permanenti realizzati per l'evento espositivo che saranno destinate a funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico o generale si intendono escluse dalle volumetrie ammesse.

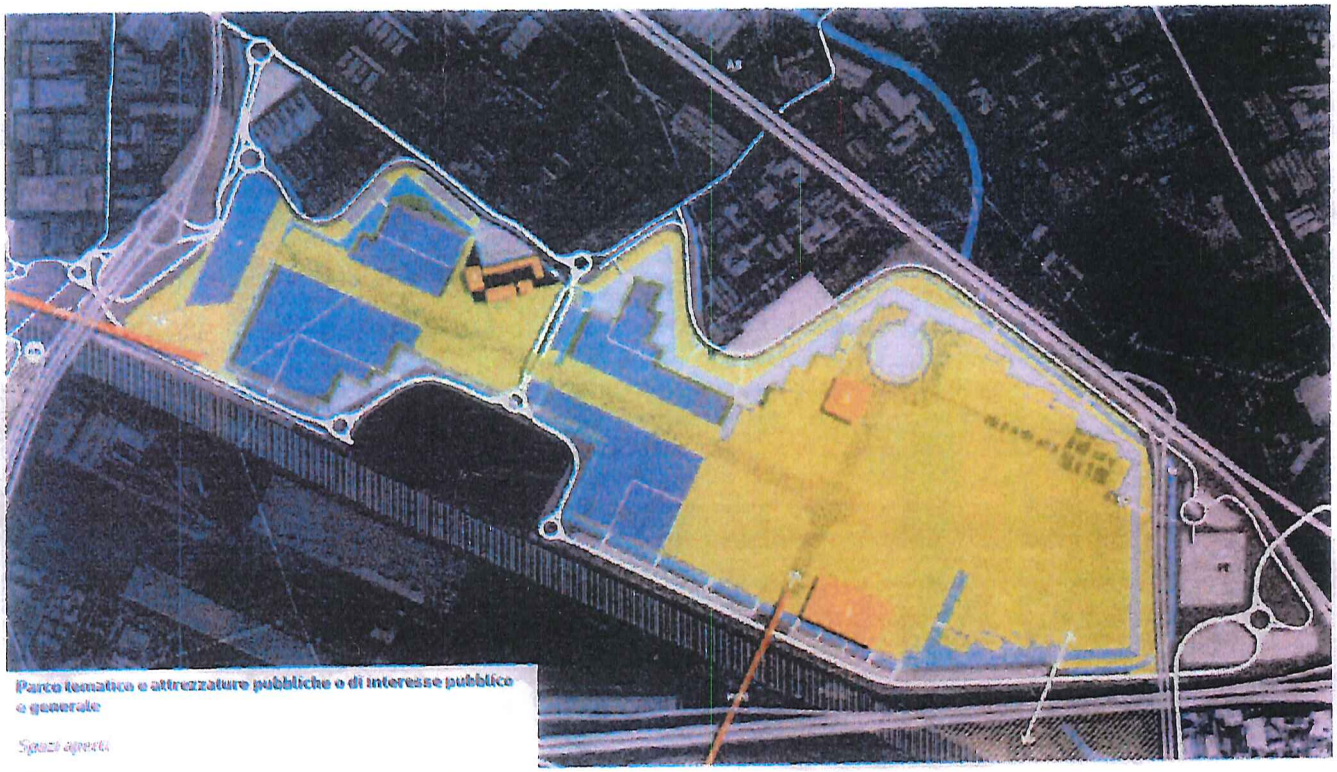
AGENZIA DEL DEMANIO

cdp

2. Contesto di riferimento>
Urbanistica – Focus Parco Pluritematico

Ipotesi parco pluritematico

- La proposta contenuta nel documento, (aree per funzioni Universitarie, Funzioni Pubbliche, CREA), soddisfa la dotazione di aree ad interesse pubblico generale, incluso il Parco pluritematico, per un totale di 80 ha.
- ***Il Parco pluritematico, per un totale di 50 ha (di cui 44 ha ricadenti nel Comune di Milano) ospita, oltre a parti verdi ed alberate, è previsto di ospitare funzioni compatibili a quelle contenute nel documento proposto:***
- *Funzioni sportive e di intrattenimento, anche correlate all'attività Universitaria.*
- *Funzioni di "social housing", quali residenze studentesche, anch'esse correlate all'ambito universitario.*
- *Funzioni per ricerca e didattica, di cui parte del campus universitario.*
- *Funzioni di impresa ricerca e incubazione (Agroalimentare), all'interno del quale si intende ricompreso l'insediamento di CREA.*



Estratto delle Linee Guida del Masterplan redatto da Arexpo nel luglio 2014

Il Masterplan individua il Parco pluritematico in un'area di 50 ettari le comunque non inferiore a 44 ettari in Comune di Milano), formato da un telaio strutturato di spazi collettivi e fruibili come il Decumano, il Cardo e le piazze, il percorso lungo canale e l'anello d'acqua di bordo, l'anello verde paesaggistico, il giardino della Cascina Triulza e l'accesso Ovest, e pur ritenendo vincolante la sua estensione dimensionale, la conformazione delle aree non è vincolante ma indicativa di un assetto che la proposta dovrà rispettare e valorizzare nel prefigurare il futuro progetto urbano.

All'interno del Parco pluritematico disegnato dal Masterplan potranno essere collocate funzioni con contenuti pluritematici,

AGENZIA DEL DEMANIO

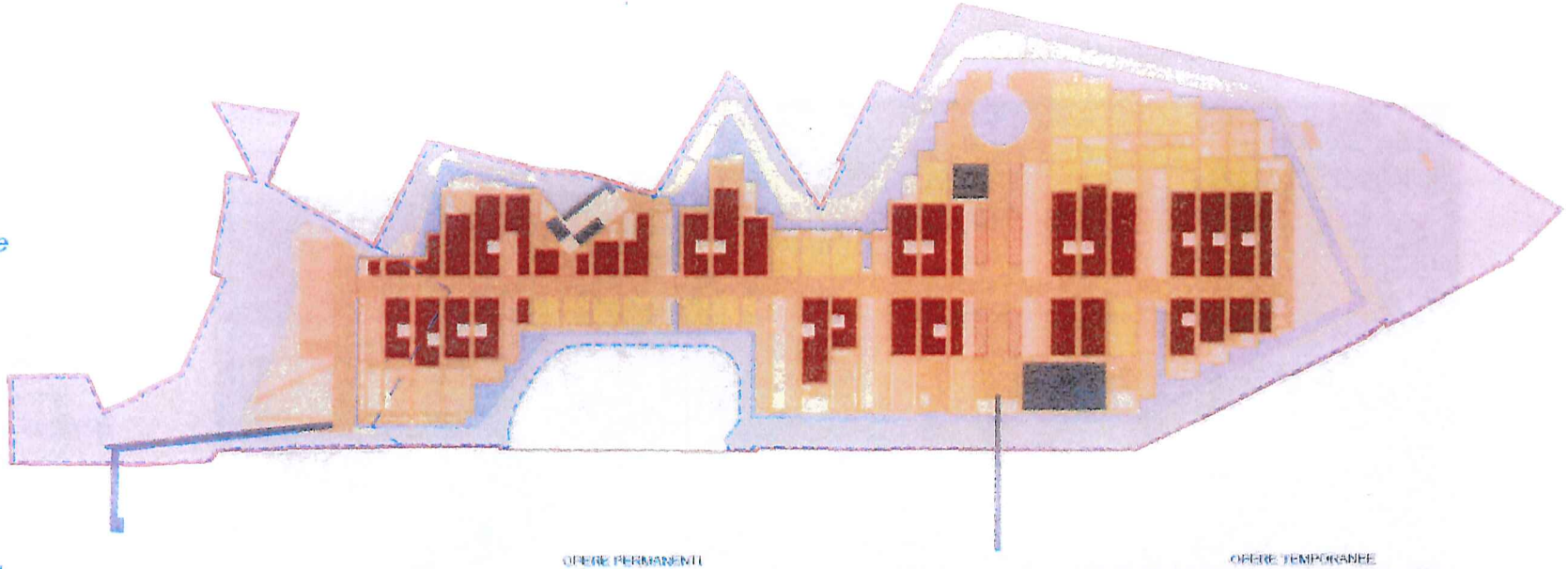
cdp

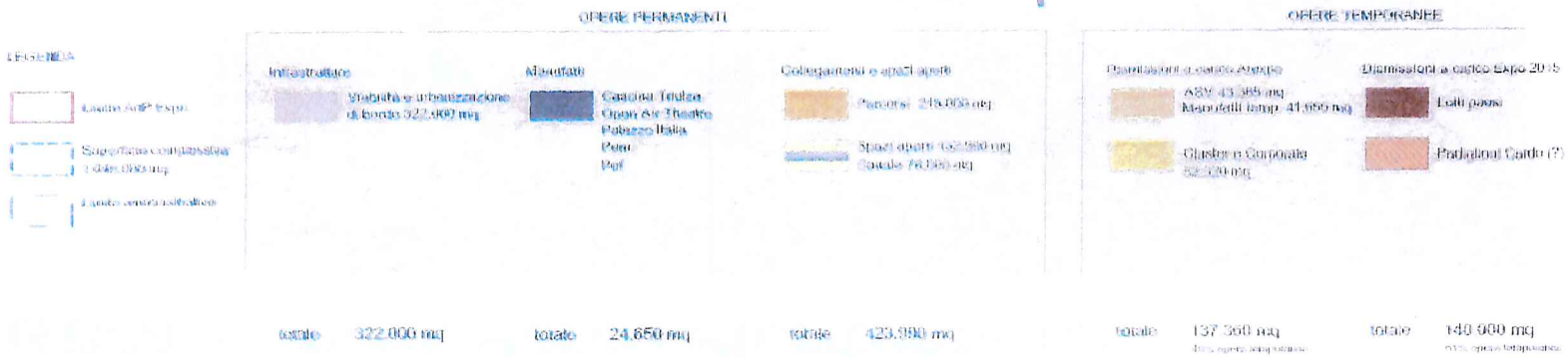
2. Contesto di riferimento>
Riconsegna dell'area

Bonifiche / Demolizioni / Sottoservizi

- ***Bonifiche**: nessun onere dovrà essere sostenuto da Arexpo SpA / soggetto attuatore*
- ***Demolizioni**: a carico di Expo 2015 SpA; stima, al netto dei padiglioni degli Stati partecipanti, volumetrie per ca. 1,1 milioni di mc a meno di eventuali rifunzionalizzazioni*
- ***Sottoservizi** (es. sistema delle acque, reti elettriche, anticendio, ecc.): attualmente presenti al di sotto del cardo e del decumano, sono strutture permanenti reversibili che potranno essere adattate alle nuove esigenze*

- Successivamente all'evento, Expo SpA dovrà riconsegnare l'area (giugno 2016) libera dai padiglioni temporanei e relativamente allo stato di bonifica dei suoli classificazione dei terreni in tabella A (rispetto dei limiti più stringenti) ad eccezione della viabilità perimetrale in tabella B.
- In merito alle operazioni di bonifica/demolizioni sulle aree, l'Accordo di Programma prevede che il sito sia bonificato prima di ospitare l'evento, cosa regolarmente avvenuta.





2. Contesto di riferimento>
Ipotesi di nuovo Masterplan (1/2)

Sulla base dei parametri e degli indici urbanistici vigenti è stata ipotizzata una zonizzazione delle funzioni università, P.A., private ed aree di interesse generale all'interno delle quali far ricadere i volumi degli edifici:

Aree di concentrazione volumetrica

A — Campus Università & Ricerca — **SLP (urbanistica) mq 215.000**

Housing sociale (residenza universitaria)

B — Pubblica amministrazione (Agenzia del demanio) — **SLP (urbanistica) mq 110.000**

C — Polo Tecnologico (CREA/Assolombarda) — **SLP (urbanistica) mq 104.500**

D

Superficie complessiva 1.049.000 mq

Limite comunale

Area Parco Pluritematico di attività (area di gestione recintata)

Aree ed attrezzature di interesse generale

Servizi di interesse generale (convenzionati a uso promiscuo università/pubblico)

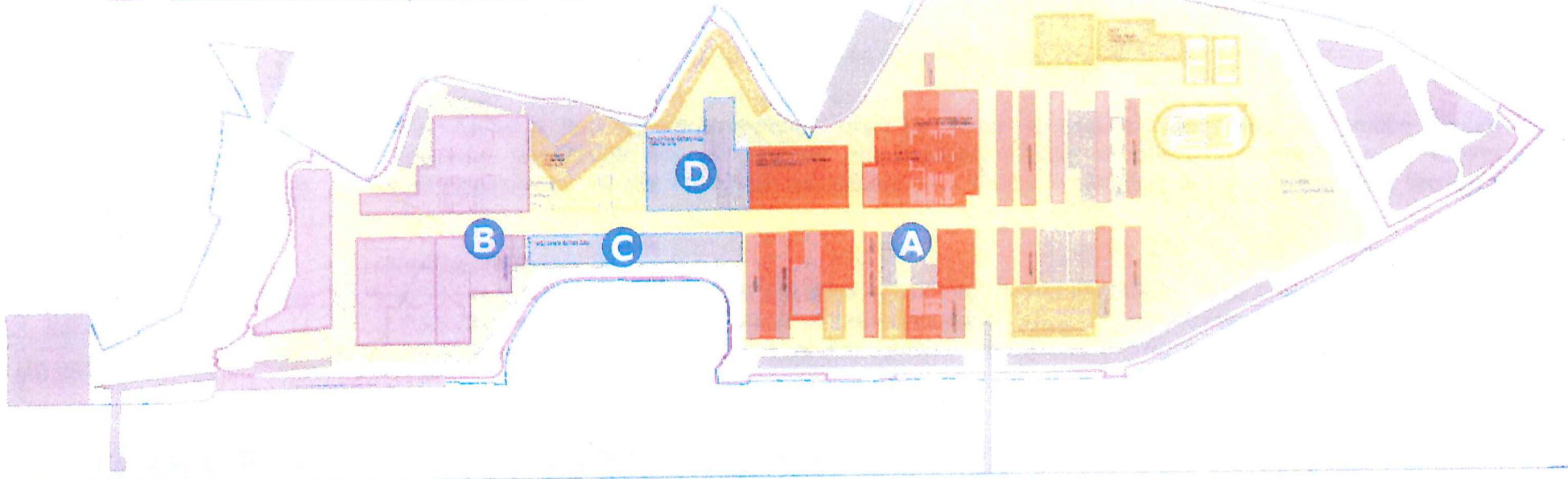
Aree e spazi aperti/attrezzati

Parcheggi e viabilità

Parcheggi Pubblici

viabilità

Possibilità di inserire ulteriori funzioni complementari e compatibili fino ad un max. di 70.000 SLP (mq) urbanistica



AGENZIA DEL DEMANIO

cdp

2. Contesto di riferimento>
Ipotesi di nuovo Masterplan (2/2)

Ipotesi alternativa

- *Nel caso l'intervento pubblico (PA e Università) assumesse una funzione di «servizio di interesse generale», si potrebbe attuare un intesa con tutte le parti pubbliche ed operare con strumenti quali «legge obiettivo», «accordo di programma», ecc.*

- *Con il medesimo strumento si potrebbe, utilizzare in altri ambiti la superficie assegnata al comparto e non utilizzata, nonché salvaguardare le volumetrie esistenti relative agli edifici di proprietà rilasciati*

- Ai sensi dell'AdP Expo tra Comune di Milano, Regione Lombardia, Provincia di Milano, Comune di Rho, la modalità di intervento per attuare la riqualificazione dell'area successivamente allo svolgimento dell'evento è demandata all'attuazione di un Piano Integrato di Intervento («PII») intercomunale o altro strumento equivalente.

- Le tempistiche del PII intercomunale potrebbero non essere compatibili con le esigenze del progetto. Condizione necessaria per la fattibilità dei progetti descritti in questo documento è la rapida approvazione di uno strumento attuativo della disciplina urbanistica vigente sull'area, anche tramite l'introduzione di una norma ad hoc, che permetta di;
  1) garantire continuità d'uso ai manufatti permanenti della piastra;
  2) ottenere la cantierizzazione entro gennaio 2017 (14 mesi dalla conclusione dell'evento - 31 ottobre 2015);
  3) assicurare tempi certi di realizzazione degli interventi di recupero e rifunzionalizzazione del sito.

3. Potenziali utilizzatori>

A Università degli Studi di Milano

Nuovo Campus

- ***Nuovo polo universitario integrato*** *costruito intorno a «attrattori scientifici»:*
  - *i. Fabbrica della Luce*
  - *ii. Big Data Analysis Center*
- ***Fattori qualificanti:***
  - ✓ *Ampliamento offerta didattico-formativa*
  - ✓ *Razionalizzazione degli spazi*
  - ✓ *Minor costi di gestione (efficienza energetica, manutenzioni, ecc)*
- ***Fabbisogni di nuovi spazi:*** *~215.000 mq di SLP:*
  - *Circa 18.000 studenti + 2.500 (docenti e amministrazione)*
  - *Stima preliminare investimenti : ~€540m*

- **Il progetto**: l'Università degli Studi di Milano sta valutando l'opportunità di trasferire il proprio «polo scientifico» nell'area Expo dove realizzare un nuovo campus universitario integrato. Il progetto potrebbe inoltre includere due «attrattori scientifici»: (i) un acceleratore di particelle c.d. «Fabrica della luce» e (ii) un centro di analisi dati c.d. «Big Data Analysis Center». I due progetti scientifici avrebbero una loro autonomia sia finanziaria che gestionale rispetto al progetto immobiliare del nuovo campus.
- **Fabbisogno immobiliare**: la stima preliminare di spazi necessari alle esigenze del nuovo campus è pari ad un totale di circa 215.000 mq di SLP urbanistica, corrispondente al 250.000 mq di SLP costruita*, esclusi i progetti relativi agli «attrattori scientifici», oltre al centro sportivo e le superfici accessorie/scoperte: (viabilità, spazi verdi e parcheggi, pertinenziali).

Descrizione	Totale (mq SLP)
Aule didattiche Biblioteche Servizi per attività scientifica Uffici amministrativi	~200.000

+

Indotto	Totale (mq SLP)
Servizi agli studenti Mense Residenze	~15.000

- **Tempistiche**: circa 4 anni dalla partenza dei lavori, fino al completamento del trasferimento di tutti i dipartimenti universitari. I tempi sono legati: (i) alla disponibilità dei nuovi spazi; (ii) alle tempistiche di spostamento delle facoltà dell'università nel nuovo campus.
- **Stima preliminare degli investimenti**: considerando un costo parametrico realizzativo per un prodotto «chiavi in mano» nell'intorno di 2.350 €/mq** di SLP una stima preliminare di investimento potrebbe essere per un totale di circa € 540 milioni, inclusi gli investimenti per le urbanizzazioni o relative monetizzazioni (circa €35m) escludendo gli investimenti per i progetti speciali relativi agli «attrattori scientifici».

( )SLP Costruita: si intende tutta la superficie del costruito sia entro terra che fuori terra comprensiva di tutti gli spazi sia con permanenza di persone che senza*

(**) Benchmark Università degli Studi di Milano

3. Potenziali utilizzatori>

A Università degli Studi di Milano

Rilascio di immobili

- ***Rilascio di immobili:*** *oltre 300.000 mq oggetto di cui oggetto di potenziale valorizzazione e dismissione immobiliare oltre 250.000 mq*
- ***Condizione necessaria:*** *destinazioni private senza vincoli MIBACT*
- ***Tempistiche:*** *~7 anni dall'inizio dei lavori nel caso di cessione sul mercato nello stato di fatto una volta ottenute funzioni private e superati i vincoli MIBACT*

- **L'opportunità**: il progetto del nuovo campus permetterebbe il rilascio di immobili ubicati in zona «Città Studi» (semi-centro di Milano) oltre a ulteriori immobili dislocati in diverse zone di Milano per un totale di oltre ~250.000 mq oggetto di potenziale valorizzazione/dismissione.

	In proprietà	Uso in concessione demaniale	In locazione
Descrizione	~ 253.000 mq 33 immobili, distribuiti prevalentemente in zona Città Studi del Comune di Milano. Costituiti prevalentemente da uffici e Dipartimenti (n. 23) e da appartamenti e terreni.	~50.000 mq Prevalentemente in zona città Studi	~ 8.000 mq
Valorizzazione / Dismissione	Circa 25 immobili sono compresi nel Piano dei Servizi con destinazione Università e Ricerca (~207.000 mq) e 8 immobili nel Piano delle Regole (~ 46.000 mq) con destinazioni a residenziale/uffici	Basso potenziale di valorizzazione in quanto fortemente vincolato (MIBAC)	-
Stima di massina di risorse generate da valorizzazione / dismissione	~ € 180 milioni (stimati dall'Università su dati Agenzia del Territorio deprezzati in relazioni alle condizioni dell'immobili, da verificare sulla base delle volumetrie private ottenibili e dei vincoli costruttivi / MIBACT)	-	-

- **Urbanistica/Vincoli**: da verificare vincoli MIBACT; condizione necessaria per un'efficace valorizzazione degli immobili rilasciati: ottenimento di destinazioni private e assenza vincoli da parte del MIBACT incompatibili con il riutilizzo degli spazi sul mercato privato
- **Tempistiche**: per la valorizzazione/dismissione immobiliare si prevedono tempi di circa 7 anni dall'inizio dei lavori (ipotizzato nel 2017), nel caso di cessione degli immobili nello stato di fatto una volta ottenute funzioni private e superati i vincoli MIBACT. La tempistica è connessa: (i) alla conclusione degli iter urbanistici/edilizi per rendere gli immobili trasferibili ad acquirenti privati; (ii) al superamento di eventuali vincoli MIBACT che potrebbero precludere la trasformazione del bene per le finalità del mercato privato; (iii) alla velocità di assorbimento da parte del mercato nella fase di dismissione degli immobili.

3. Potenziali utilizzatori>
B Pubblica Amministrazione (1/2)

Immobili P.A.

- ***Progetto di razionalizzazione delle funzioni della P.A. centrale***
- ***Caratteristiche qualificanti del progetto:***
  - ✓ *Creazione di un polo accentrato degli immobili della PA che fanno capo allo stesso ministero (es. MEF, Min. Lavoro)*
  - ✓ *Razionalizzazione degli spazi e recupero di efficienza gestionale*
  - ✓ *Risparmi su locazioni passive*
- ***Tempistiche:*** *due fasi 4 / 8 anni*
- ***Stima preliminare investimenti:*** *~€220 milioni*

- **Il progetto:** l'Agenzia del Demanio sta valutando l'opportunità di localizzare nell'area Expo funzioni pubbliche tramite un'operazione di razionalizzazione e recupero di efficienza degli spazi in uso alla P.A. centrale nel territorio di Milano.

AMMINISTRAZIONE	IMMOBILE	TOTALE SUP. LORDA	TOTALE CANONI € mln
✓ GUARDIA DI FINANZA ✓ AGENZIA ENTRATE ✓ N.A.S. ✓ RAGIONERIA TERRITORIALE ✓ ISPETTORATO TERRITORIALE MISE ✓ COMMISIONE TRIBUTARIA REGIONALE E PROVINCIALE ✓ AGENZIA DOGANE ✓ DIPARTIMENTO TRASPORTI (MOTORIZZAZIONE) ✓ DIREZIONE PROV.LE E REG.LE DEL LAVORO ✓ VIGILI DEL FUOCO ✓ ARCHIVIO DI STATO	1. CORSO SEMPIONE 2. VIA FABIO FILZI 3. VIA RAMUSIO 4. VIA MANIN 5. VIA RICHARD 6. VIA VALTELLINA 7. VIA CILEA 8. VIA MARCO ULPIO TRAIANO 9. VIA LODOVICO ARIOSTO 10. VIA MAURO MACCHI 11. VIA UGO BASSI 12. VIA ANSPERTO 13. STRADA PROVINCIALE 14. VIA PIRELLI	142.104	28,4
✓ ARMA CARABINIERI	15. VIA A. LAMARMORA	22.844	-

- **Fabbisogno immobiliare:** sulla base di tale analisi si stimano nuovi fabbisogni nell'area Expo da un max di circa 110.000 a un min. di circa 85.000 mq di SLP urbanistica* corrispondente a circa 130.000 – 100.000 mq di SLP costruita, basati su un'ipotesi di razionalizzazione con una riduzione del 22% degli spazi utilizzati (con un indice di occupazione di 16 mq/postazione). Tale fabbisogno potrà essere modulato sulla base delle esigenze della P.A. e della convenienza economica alla rilocalizzazione.
- **Tempistiche:** in due fasi, coerenti con le scadenze contrattuali degli immobili attualmente in locazione passiva ed i tempi necessari per la disponibilità dei nuovi spazi (prima scadenza contrattuale 2017; seconda scadenza 2022).
- **Stima degli investimenti:** considerando un costo parametrico realizzativo per un prodotto «chiavi in mano» nell'intorno di 1.800 €/mq* di SLP una stima preliminare di investimento potrebbe essere di circa €220 milioni, inclusi gli investimenti per le urbanizzazioni o relative monetizzazioni (circa €18m).

AGENZIA DEL DEMANIO

cdp

(*) Benchmark Agenzia del Demanio

3. Potenziali utilizzatori>
B Pubblica Amministrazione (2/2)

Rilascio di immobili

- ***Rilascio di immobili*** *per ~165.000 mq di cui oggetto di potenziale valorizzazione e dismissione immobiliare: ~23.000 mq (Caserma Medici – Carabinieri)*

- ***Caratteristiche qualificanti del progetto:***
  - ✓ *Rilascio di immobili inefficienti sotto il profilo dei costi gestionali e potenzialmente oggetto di valorizzazione (es. Caserma Medici)*
  - ✓ *Rilascio immobili con le locazioni passive più onerose e conferiti a fondi immobiliari (Fondo Immobili Pubblici - FIP) con contratti in scadenza 2017-2022*

- **L'opportunità**: il progetto permetterebbe il rilascio di immobili in locazione e proprietà per un totale di circa 165.000 mq di cui oltre 140.000 mq in locazione passiva.
- **Locazioni passivi:** attualmente il monte canoni passivi sugli immobili utilizzati dalla P.A. è pari a circa € 28,4 milioni; l'ipotesi di razionalizzazione e la delocalizzazione permetterebbe una riduzione di canoni pari a circa il 20-25%.
- **Immobili da valorizzare**: la Caserma Medici a Milano in uso all'Arma dei Carabinieri e il Comprensorio Universitario di Via Celoria potrebbero essere oggetto di potenziale valorizzazione/dismissione al fine di recuperare risorse per il finanziamento del progetto:

Immobile	Superficie	Destinazione urbanistica da PGT	Vincoli	Potenzialità di valorizzazione
Caserma Medici – Via Lamarmora	23.000 mq	Piano dei Servizi: Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, servizi alla persona esistenti, categoria Sicurezza e Protezione civile	E' stata avanzata richiesta di verifica di interesse culturale al MIBAC (>70 anni). Si è in attesa di riscontro formale.	Il compendio per ubicazione presenta delle alte potenzialità di valorizzazione. Tale potenzialità potrebbe scendere se fosse oggetto di vincolo da parte del MIBAC.
Comprensorio Universitario – Via Celoria	45.000 mq	Piano dei Servizi: Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, servizi alla persona esistenti, categoria Università e ricerca	L'intero compendio risulta essere stato vincolato dal MIBAC (giusta declaratoria del 19/08/2011) Il vincolo risulta essere esteso a tutto l'isolato.	Il compendio presenta delle basse potenzialità di valorizzazione in quanto fortemente vincolato (MIBAC). Potrebbe assumere maggior potenzialità di valorizzazione, laddove sviluppato congiuntamente al limitrofo comparto di proprietà dell'Università

- **Urbanistica/Vincoli:** condizione necessaria per un'efficace valorizzazione è l'ottenimento di destinazioni private e assenza vincoli da parte del MIBACT incompatibili con il riutilizzo degli spazi sul mercato privato.
- **Tempistiche:** da stimare sulla base (i) della disponibilità dei nuovi uffici in area Expo, (ii) delle tempistiche di liberazione degli spazi; (iii) della conclusione degli iter urbanistici/edilizi e al superamento di eventuali vincoli MIBACT che potrebbero precludere la trasformazione del bene per le finalità del mercato privato; (iv) della velocità di assorbimento da parte del mercato del bene nella fase di dismissione.

AGENZIA DEL DEMANIO

cdp

3. Potenziali utilizzatori>
c Polo Tecnologico Italiano - "CREA"

Polo Tecnologico Italiano "CREA"

- ***Proposta di CREA***
  - ✓ *Insediare nell'area un "facility" nazionale per il sequenziamento del DNA e un Centro per le tecnologie agroalimentari*
- ***Caratteristiche qualificanti dell'area:***
  - ✓ *Ottimi collegamenti fisici (aeroporto, alta velocità, metropolitana, autostrada, parcheggi)*
  - ✓ *Luogo riconosciuto e raggiungibile dall'intera comunità internazionale del settore agroalimentare;*
- ***Massa critica minima di nuovi spazi:*** *~4.500 mq*
- ***Stima preliminare investimenti:*** *~€25 milioni di cui €15 m per le strutture e per le urbanizzazioni €10 m per i macchinari .*

- **La proposta: CREA (Centro per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria)** nell'ottica della riorganizzazione e rilancio della ricerca in agricoltura, si propone di realizzare un investimento nel sito di EXPO che coniughi l'esigenza di dotare il paese di strutture di ricerca all'avanguardia, con l'opportunità di concentrare risorse e capitale umano in un luogo riconosciuto e raggiungibile dall'intera comunità internazionale del settore agroalimentare.
- **"Facility" nazionale per il sequenziamento del DNA:** il CREA potrebbe realizzare una facility nazionale di sequenziamento che deve porsi l'obbiettivo di diventare il punto di riferimento di tutta la biologia agraria nazionale. La "facility" dovrà caratterizzarsi per la capacità di collaborare con tutte le strutture di ricerca attive nel settore agrario (CREA e non) per conferire alla ricerca agraria nazionale un evidente salto di qualità. La "facility" di sequenziamento potrebbe configurarsi come un espansione del centro di ricerca per la genomica e bioinformatica di Fiorenzuola.
- **Centro per le tecnologie agroalimentari:** CREA potrebbe realizzare un Polo di Trasformazione agro-industriale, dal post raccolta alla tavola, relativo alla filiera vegetale e alla filiera animale per tutto ciò che riguarda la conservazione e trasformazione di prodotti animali diversi dai derivati caseari.
  - **Fabbisogni di nuovi spazi:**

    ipotesi di massa critica minima per far partire il progetto del «Polo Tecnologico» CREA: ***~4.500 mq*** *di SLP urbanistica di cui* ~ 1.500 mq per la "Facility" e ~3.000 mq per il "Centro per le Tecnologie Agroalimentari".
- **Stima preliminare degli investimenti:** considerando un costo parametrico realizzativo per un prodotto «chiavi in mano» nell'intorno di circa € 15 m per le strutture, **oltre che € 10 m per i macchinari, una stima preliminare di investimento potrebbe essere di circa € 25 milioni inclusi.**

(*) Benchmark CDP Immobiliare su immobili uso uffici / direzionale

AGENZIA DEL DEMANIO

cdp

3. Potenziali utilizzatori>

D Polo Tecnologico Italiano - Assolombarda

Polo Tecnologico Italiano

- ***Proposta di Assolombarda***
  - ✓ *Insediare nell'area il «Polo Tecnologico Italiano»*
  - ✓ *Assolombarda soggetto aggregatore dei vari «stakeholders»*
- ***Caratteristiche qualificanti dell'area:***
  - ✓ *Ottimi collegamenti fisici (aeroporto, alta velocità, metropolitana, autostrada, parcheggi)*
  - ✓ *Area vasta senza vincoli preesistenti*
  - ✓ *Efficiente e veloce connettività internet*
  - ✓ *Potenziali Sinergie con Polo Fieristico*
- ***Massa critica minima di nuovi spazi:*** *~100.000mq*
- ***Stima preliminare investimenti privati:*** *~€220 milioni*

- **La proposta:** Assolombarda ha proposto di insediare nell'area Expo il primo «Polo Tecnologico Italiano» in grado di far convergere l'innovazione nel nostro Paese e diventare un catalizzatore europeo facendo leva sulla vicinanza «fisica» di tutti gli attori coinvolti nella filiera italiana delle Information Technology (IT) (es. multinazionali, PMI tecnologiche, start-up e incubatori di imprese, ecc.).

- **Fabbisogni di nuovi spazi:**

  *ipotesi di massa critica minima per far partire il progetto del «Polo Tecnologico» (fonte: Assolombarda): **~100.000 mq** di SLP urbanistica inclusi eventuali spazi retail accessori agli uffici.*

  Ipotesi di «grandi utilizzatori»:

Accenture	*30.000*
IBM	*30.000*
Microsoft	*10.000*
Oracle	*...*
Cisco	*...*
SAP	*...*

- **Tempistiche:** obiettivo di disponibilità dei nuovi spazi a ~3 anni; le aziende contattate hanno manifestato, in via preliminare, la necessità di realizzare il progetto in tempi brevi; per raggiungere questo obiettivo l'iter urbanistico/edilizio sull'area dovrebbe essere completato entro giugno/dicembre 2016.
  - ❖ *il progetto potrebbe essere attuato «a moduli» (es. da 100.000 a 170.000 mq) partendo con una logica «build to suit» ossia con la costruzione di immobili «su misura» per soddisfare le esigenze delle aziende. Un'ulteriore opportunità potrebbe essere il riutilizzo di strutture già esistenti di Expo 2015 con risparmi di costi e tempi.*

- **Stima preliminare degli investimenti:** considerando un costo parametrico realizzativo per un prodotto «chiavi in mano» nell'intorno di circa 2.000 €/mq* di SLP una stima preliminare di investimento potrebbe essere di circa €220 milioni inclusi, gli investimenti per le urbanizzazioni o relative monetizzazioni (circa €17m).

(*) Benchmark CDP Immobiliare su immobili uso uffici / direzionale

AGENZIA DEL DEMANIO

cdp

4. Stima preliminare degli investimenti> Quadro di sintesi

Stima degli investimenti:

- ***Investimenti per la realizzazione dei nuovi progetti:***

A. *Università degli studi di Milano: ~€540 milioni*

B. *Pubblica Amministrazione: ~€220 milioni*

C. *Polo Tecnologico CREA: : ~€25 milioni*

D. *Polo Tecnologico Assolombarda: : ~€220 milioni*

- ***Valore di riferimento per l'area:***

(i) *Valore a base d'asta (Bando Di Gara Deserto – agosto 2014) pari a €315,4m*

(ii) *Valore contabile di bilancio: €192,8m*

- **Stima degli investimenti**: sulla base delle indicazioni preliminari ricevute e descritte in questo documento il nuovo campus universitario, il Polo Tecnologico e gli uffici P.A. potrebbero utilizzare circa 430.000 mq di SLP Urbanistica dell'area con investimenti per la realizzazione delle nuove strutture e urbanizzazioni suddivisi come di seguito:

	Descrizione	Fabbisogni di spazi Stima preliminare (mq SLP urbanistica)	Range Costo parametrico (€/mq)	Urbanizzazioni (€/mq)	Investimento Stima preliminare € Mln
A	Università Statale di Milano	~ 215.000*	~2.350	~165	~540
B	Pubblica Amministrazione	~ 110.000	~1.800	~165	~220
C	Polo Tecnologico CREA	~ 4.500	-	-	~25
D	Polo Tecnologico Assolombarda	~ 100.000	~2.000	~165	~220
	Totale immobiliare	~ 430.000			

(*) Escluso l'eventuale centro sportivo, spazi esterni ed incluso l'indotto (servizi agli studenti mense ed alloggi)

- **Valore di riferimento per l'area:** la stima del valore di mercato dell'area è un fattore critico del progetto; ad oggi possiamo fare riferimento ai seguenti dati oggettivi:

i. Base d'asta 2014: il valore posto come base d'asta individuato nel bando di gara andato deserto ad agosto 2014 per la dismissione dell'area era pari a €315,4m equivalenti a circa 740 €/mq su un'ipotesi di utilizzo di circa 430.000 mq previsti.

ii. Bilancio Arexpo SpA (31.12.2013): valore contabile pari a €192,8m equivalenti a circa 450 €/mq.

AGENZIA DEL DEMANIO

cdp

(*) Esclusi "attrattori scientifici", eventuale centro sportivo, spazi esterni. Inclusi spazi per indotto (servizi agli studenti mense ed alloggi).

5. Individuazione delle fonti di finanziamento

Sostenibilità economico-finanziaria:

- *Il progetto dovrà avere una sostenibilità economico-finanziaria interna generando nel medio termine le risorse necessarie alla remunerazione degli investimenti*
- *Risparmi/incrementi di costo di investimento potrebbero ridurre/aumentare l'ammontare dei fabbisogni e la sostenibilità del progetto anche in modo significativo*
- *Condizione necessaria per la valorizzazione / dismissione degli immobili rilasciati da Università e P.A.: ottenimento di destinazioni private senza vincoli MIBACT*
- *Valore dell'area: la copertura del valore dell'area è il fattore critico del progetto*

- **Fonti di finanziamento**: sulla base delle ipotesi preliminari di costo illustrate, di seguito si riportano i principali risultati di alcune simulazioni esemplificative sulla sostenibilità economico-finanziaria del progetto:

A Università: ~€540m + *Valore area*

- Una parte delle risorse necessarie potrà essere recuperata dalla cessione degli immobili rilasciati con proventi stimati dall'Università per un valore indicativo pari a circa **€180m**. Fattore critico saranno le tempistiche delle dismissioni da coordinare al finanziamento delle nuove costruzioni.
- Un'ulteriore parte delle risorse potranno essere reperite tramite la capacità di indebitamento dell'Ateneo pari a circa **€ 200m** da ripagare in 25 anni.
- Sarebbero quindi necessari ulteriori finanziamenti per circa **€160m** oltre al valore dell'area.

B Pubblica Amministrazione ~€220m + *Valore area*

- Per il reperimento delle fonti di finanziamento per la Pubblica Amministrazione si potrebbe far leva su una parte delle risorse destinate attualmente alle locazioni passive per gli immobili da rilasciare (oggi circa €28m) al netto delle razionalizzazioni degli spazi previste.
- Una parte minore delle risorse necessarie potrebbe essere recuperata dalla cessione degli immobili da valorizzare (es. Caserma Medici di Via Lamarmora).

C Polo Tecnologico CREA *€25m+ Valore area*

- Polo Tecnologico (CREA): verrebbe finanziato totalmente attraverso la cessione di cespiti immobiliari e terreni non più strumentali alle attività dell'Ente, per **circa €25m** oltre il valore dell'area.

D Polo Tecnologico Assolombarda *~€220m+ Valore area*

- Il Polo Tecnologico dovrà essere finanziato integralmente tramite l'attrazione di capitali privati o eventuali fondi comunitari se attivabili per **circa €220m** oltre al valore dell'area.

Valore area *~€315-193*

- Il fabbisogno relativo al valore dell'area è ad oggi il fattore maggiormente critico del progetto.

AGENZIA DEL DEMANIO

cdp

6. Fattori abilitanti del progetto

1 Fattibilità economico- finanziaria

- ✓ Redazione di uno studio di fattibilità che preveda la verifica della sostenibilità economico-finanziaria, per le diverse funzioni ipotizzate all'interno di un quadro urbanistico unitario

2 Fattibilità urbanistica per l'utilizzazione dell'area

- ✓ Condizioni necessaria per la fattibilità: consentire una rapida approvazione di uno strumento attuativo della disciplina urbanistica vigente sull'area che consenta la cantierizzazione entro gennaio 2017 (14 mesi dalla conclusione dell'evento - 31 ottobre 2015)

3 Urbanistica e vincoli storici-artistici su beni da valorizzare (Università / Stato)

- ✓ Condizione necessaria per una efficace valorizzazione: ottenimento di destinazioni private e assenza vincoli da parte del MIBACT incompatibili con il riutilizzo degli spazi sul mercato privato

Allegato 1

Case Studies
per il Polo Tecnologico

Case Studies – Numeri a confronto

Progetto	Città	Distanza dal centro	Dimensioni	N. Aziende	Personale	Tempistiche	Investimento	Soggetto attuatore
Adlershof	Berlino	15 km	400 ettari (di cui 60 di parco)	996	15.000	6/7 anni	1,7 €/miliardi	WISTA Management GMBH (Land di Berlino)
Silicon Roundabout	Londra	4 km	150 ettari ca.	1.300	48.000	4/5 anni	1,47 £/miliardi	Aziende private
Skolkovo	Mosca	23 km	405 ettari (di cui 40 di parco)	250	5.000 (destinati ad arrivare 30.000 nei prossimi anni	5 anni	1,2 €/miliardi (di cui 780 €/mil stanziati dal Governo)	Stato Russo e aziende private

A. Berlino - Adlershof

Berlin Adlershof

A. Berlino - Adlershof

Berlin Adlershof

Progetto

- Adlershof è un vasto quartiere nella zona Sud-Est della città di Berlino tra il centro e il fiume Dahme con un'estensione di circa 600 ettari trasformata da ex accademia aeronautica a quartiere con un mix di funzioni: residenziale, uffici, retail e ricettive.
- Il progetto di riqualificazione urbana "Adlershof Science and Technology Park" ha previsto la riconversione delle vecchie infrastrutture e vecchi magazzini in uffici, hotel, negozi, edifici pubblici (cultura e educazione) e zone residenziali. Il progetto ha un'estensione di circa circa 4 km².
- L'area è divisa in 3 zone, WISTA, Science City and Media City. All'interno di queste tre aree sono presenti 6 dipartimenti dell'Università Humboldt di Berlino, 11 centri di ricerca, 410 aziende tecnologiche, 140 di media e 281 aziende industriali per un totale di 15.000 posti di lavoro.
- L'area comprende anche un parco paesaggistico di 60 ettari.
- L'intera zona Sud-Est di Berlino è stata trainata da questa spinta innovatrice, riqualificando molti edifici prima in disuso.

Soggetto Attuatore

- Il soggetto attuatore del progetto è lo Stato (Land) di Berlino attraverso la sua controllata Wista Management Gmbh nata nel 1994 che tuttora gestisce il parco tecnologico.
- Alla fine del 2000 Wista Management Gmbh ha fatto investimenti per un ammontare di circa €325 milioni.

Investimenti

- Investimento complessivo: tra il 1991-2008 il Land di Berlino ha investito nel progetto circa 1,7 miliardi di euro.

AGENZIA DEL DEMANIO

cdp

B. Londra - Silicon Roundabout

Silicon Roundabout

AGENZIA DEL DEMANIO

cdp

B. Londra - Silicon Roundabout

Silicon Roundabout

Progetto

- L'area è compresa tra la City Road e la Commercial Road nella zona Est della capitale inglese.
- Lo sviluppo di quest'area è stato inizialmente incoraggiato dal governo britannico con l'obiettivo di creare un cluster di società paragonabile a quello della Silicon Valley californiana, da qui il termine Silicon Roundabout.
- Prima dell'avvio del progetto l'area era prevalentemente costituita da edifici residenziali che man mano hanno fatto spazio alle aziende tecnologiche.
- Londra è il terzo più grande cluster di start-up nel settore tecnologico dopo la Silicon Valley e New York City con circa 88 mila aziende tecnologiche presenti.

Soggetto Attuatore

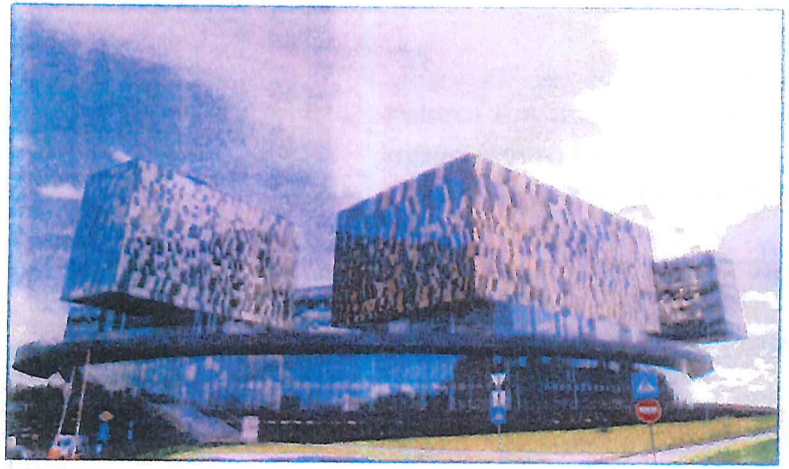
- Contrariamente a quanto avviene per il caso precedente (Adlershof) e il caso successivo (Skolkovo) non vi è un intervento economico diretto dello Stato nel progetto.
- Il Governo inglese annuncia il suo interesse a costituire un polo tecnologico nella zona di Old Street nel Giugno 2011 e a metà del 2012 costituisce la società Tech City UK per garantire ad investitori e imprenditori un punto di riferimento e integrare al meglio le politiche di supporto alle Start-up.
- Tra i soggetti attuatori sono identificabili varie aziende tecnologiche che nel tempo si sono insediate nella zona. Tra i maggiori partners: Cisco, Google Facebook, Intel, McKinsey ed Accenture.

Investimenti

- Investimenti totali: tra il 2010 e 2013 sono stati investiti oltre £1,47 miliardi nel progetto tramite l'impegno di aziende internazionali, cifra destinata a crescere nei prossimi anni.

C. Mosca - Skolkovo

Sk
Сколково



AGENZIA DEL DEMANIO

cdp

C. Mosca - Skolkovo

Progetto

- Skolkovo Innovation Center è un progetto di riqualificazione di un quartiere di Mosca, Skolkovo, al fine di creare un polo di attrazione per aziende di alta tecnologia.
- L'area si estende per 405 ettari e si trova nella zona sud ovest di Mosca, a circa 20km dal centro della capitale russa.
- L'area precedentemente era costituita per la maggior parte da terreni agricoli. Lo sviluppo di questo progetto ha di conseguenza migliorato l'efficienza dei trasporti urbani nella zona circostante.
- Il progetto mette a disposizione infrastrutture e 33 centri di ricerche per più di 500 aziende ed ospita più di 5.000 persone che in futuro secondo le stime arriveranno a circa 30.000. L'area accoglie anche un'università che offre corsi universitari post-graduate.
- La funzione più importante di questo centro è promuovere il trasferimento di tecnologia da tutto il mondo al fine di stimolare l'innovazione e imprenditorialità russa.

Soggetto Attuatore

- Il soggetto attuatore del progetto è la Skolkovo Foundation (SK), fondazione non profit costituita nel 2010 e interamente partecipata dal Governo russo.
- Skolkovo Foundation, oltre a curare la realizzazione del progetto, si occupa di attrarre nuove start-up e concedere nuovi finanziamenti.

Investimenti

- Il soggetto attuatore reperisce risorse finanziarie tramite investitori privati, multinazionali partner del progetto e soprattutto dallo Stato Russo.
- Tra il 2010 e il 2013 lo Stato Russo ha finanziato il progetto stanziando circa €780 milioni.

Allegato 2

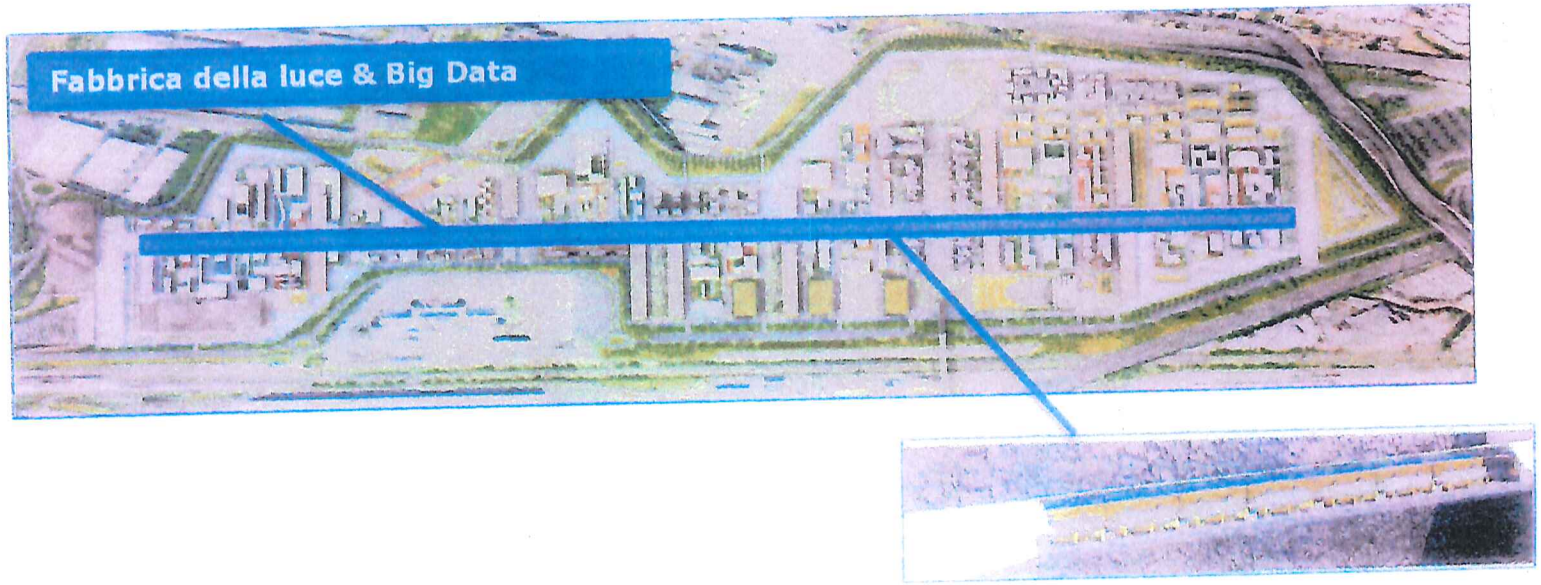
Università: «attrattori scientifici»
(Fabbrica della Luce e Big Data Analysis Center)

Attrattori scientifici >
Fabbrica della Luce & Big Data Analysis Center

Pro e contro

- ✓ *Milano come nuovo polo di attrazione per la ricerca scientifica europea*
- ✓ *Investimento stimato pari a €600-700 milioni, in parte potenzialmente coperto da fondi europei*
- ✓ *Costo operativo annuale della FdL circa pari a €40-50 milioni*
- ✓ *Necessità di attrazione finanziamenti esteri*

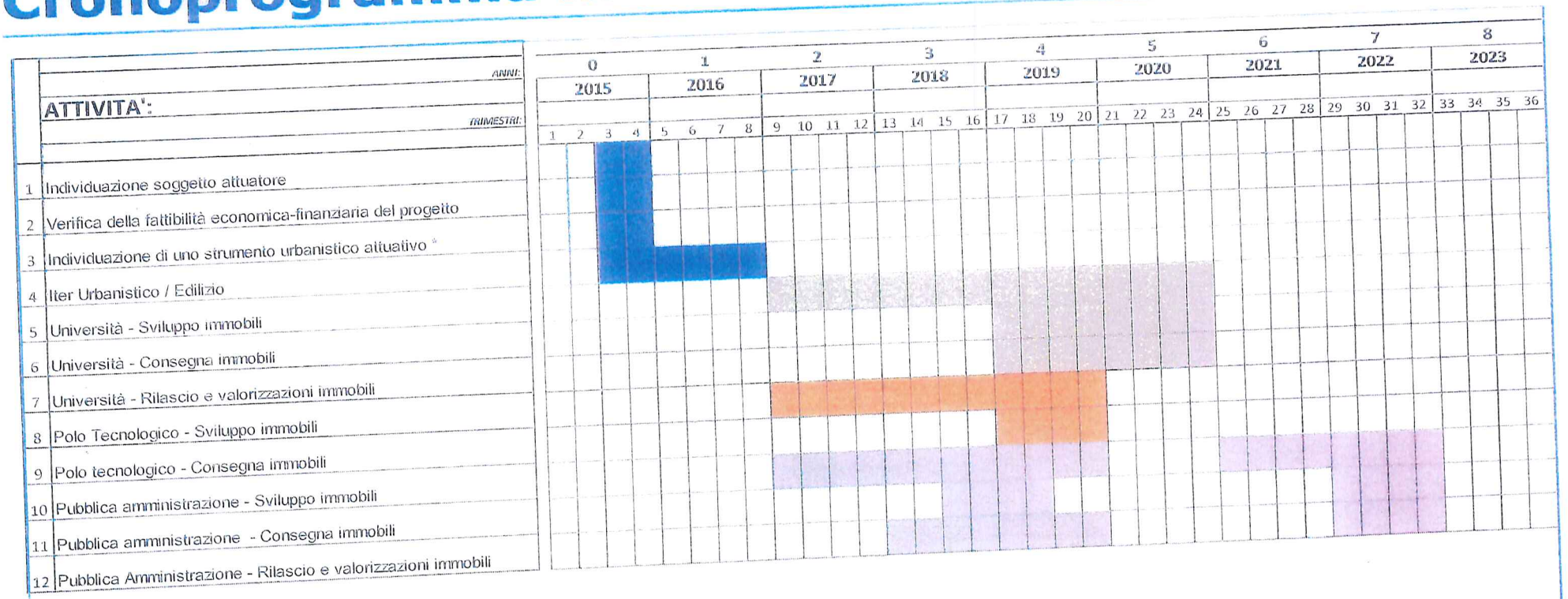
- Il progetto **Fabbrica della Luce (FdL)** prevede la realizzazione di un acceleratore lineare di elettroni, macchinario per l'analisi della materia. L'acceleratore di particelle si svilupperebbe in 700 metri di lunghezza al di sotto del decumano (viale su cui oggi si affacciano i padiglioni) con un diametro di 5m localizzato ad una profondità di 10m.
- Per quanto riguarda l'inserimento della Fabbrica della Luce nel Campus EXPO si può ipotizzare la necessità di realizzare spazi per 5.000 mq.
- Un ulteriore progetto è la costruzione di un centro di ricerca per l'aggregazione di **«Big Data Analysis Center»**. Una struttura che fungerà da centro di analisi dati legati agli esperimenti della **FdL** e base di accesso ai dati dei centri di ricerca europei (fabbisogno di circa 1.000 mq).
- Investimento stimato pari a circa €600-700 milioni.
- Costo operativo annuale della FdL pari a circa €40-50 milioni.



Allegato 3

Cronoprogramma immobiliare

Cronoprogramma immobiliare



* *Anche attraverso adozione norma ad hoc*