

L'INTERVENTO

Expo, l'effetto sull'immobiliare imprimerà la vera svolta a Milano

Molto è stato detto sulla valenza strategica dell'Expo per Milano, la Lombardia e l'Italia. Non mi pare, invece, che si sia approfondito abbastanza il profilo immobiliare connesso all'Esposizione Universale, mentre tale aspetto è da sempre caratterizzante gli eventi di questa portata. L'Expo di Siviglia 1992 e le Colombiadi di Genova dello stesso anno, per non parlare delle Olimpiadi di Barcellona, hanno portato, oltre a trasformazioni profonde delle vocazioni e degli assetti economico-produttivi di quelle realtà urbane, anche una significativa rivalutazione dei terreni e degli edifici circostanti. In certi casi, anzi, il business plan dell'evento è stato sorretto proprio dalle operazioni immobiliari di contorno senza le quali non sarebbe stato possibile realizzarlo.

Nel caso di Milano, capitale economica italiana che, a livello di agglomerato metropolitano, rappresenta circa un quinto del pil italiano, con un'ampia e proporzionata distribuzione tra industria, commercio e terziario avanzato, ritengo che l'Expo non potrà determinare un cambiamento strutturale degli assetti economico-produttivi, ma piuttosto una spinta di crescita che sarà tanto più forte e duratura quanto più saremo tutti capaci di offrire all'Expo contenuti e contenitori importanti. Mentre ritengo, invece, che il risvolto immobiliare dell'evento possa imprimere una vera svolta a Milano. Non solo e non tanto per i contenitori qualificanti che dovranno essere edificati (peraltro importantissimi: penso a Torino '61 le cui strutture sono ancora tutte lì, bellissime e funzionanti, e hanno costituito per 50 anni le uniche realizzazioni di trasformazione urbanistica a Torino fino al Lingotto e alle Olim-

piadi degli ultimissimi anni), quanto soprattutto per l'effetto indotto sul mercato immobiliare, residenziale e non, che la realizzazione dell'evento determinerà inevitabilmente.

Penso in particolare: al mercato della compravendita di uffici, sostanzialmente non interessato dal boom degli anni 1999-2005; al mercato abitativo, attualmente in affanno sia per motivi congiunturali sia per i gravi errori di politica fiscale compiuti dal governo uscente; ma, soprattutto, alle grandi operazioni immobiliari di trasformazione urbanistica in esecuzione, tutte, quale più, quale meno, in ritardo o in difficoltà. Mi riferisco a S. Giulia e a Porta Vittoria, ma anche alla poderosa iniziativa di CityLife per l'ex Fiera che evidenzia un ritardo nell'avvio. Conseguenze virtuose

dell'evento: disponibilità di risorse finanziarie, esigenza di una serie di uffici per le attività connesse e di appartamenti per le persone, in buona parte straniere, che prepareranno e gestiranno l'Esposizione, l'inevitabile risalita dei prezzi degli immobili urbani per la legge della domanda e dell'offerta e per motivi psicologici; l'impossibilità di mostrare la città al mondo con dei «buchi neri». Sono tutti fattori, questi, che potrebbero risolvere in modo ottimale i problemi che sino a oggi hanno impedito il decollo a Milano di quasi tutte le mega-operazioni di rilievo urbanistico. Ma si dovrà pensare in grande, molto in grande per tutto quello che si farà.

Federico Filippo Oriana
presidente Aspesi
Associazione nazionale
società immobiliari

