

«Nasce la città che vorrei»

Milano stava morendo e ora ricomincia a essere attrattiva

di **Evelina Marchesini**

La villa di via Tamburini in cui ha sede la Brioschi sviluppo immobiliare è un'oasi nel centro di Milano: strada chiusa, alberi e, all'interno, una fresca informalità. Dopo la razionalizzazione societaria che ha visto la netta separazione delle attività di Brioschi (focus sull'immobiliare) e Bastogi (servizi), Matteo Cabassi, a.d. della prima, non ha più rilasciato interviste, tanto meno dopo l'aggiudicazione dell'Expo da parte di Milano. Si presenta sorridente e dicendo «ho studiato».

Milano griffata Cabassi. Tra Milanofiori nord e sud, ex Sieroterapico e situazione post Expo la presenza del "gruppo Cabassi" è rilevante. Facciamo un riassunto?

Le nostre iniziative rientrano nell'ottica di "rinascimento immobiliare" che sta interessando Milano perchè tutte le nostre iniziative più importanti, per scelta, sono state proprio concentrate nell'area del capoluogo lombardo. E questo per una questione di possibilità reale di intervento e di controllo: in questi anni abbiamo fatto l'esperienza di sviluppi in tutta Italia e siamo arriva-

che avevamo a Roma, troppo difficili da portare avanti sia per la distanza fisica sia per quella culturale. Deciso per Milano, abbiamo poi escluso il centro: la scelta è quella di lavorare sullo sviluppo di grandi comparti e, tranne Citylife, normalmente il centro città non offre tipologie di questo tipo. In particolare stiamo lavorando su Assago e Rozzano, aree storiche di intervento della nostra famiglia, e su Monza con due progetti: 500mila mq a Cascinazza, che è un'area acquistata un anno e mezzo fa, e a via Tornado.

A quale punto di sviluppo sono queste iniziative?

Per Milano abbiamo vari stadi di iter, per Monza stiamo attendendo le modifiche al Pgt che dovrebbero arrivare nei prossimi mesi. In più ci sono l'area degli ex Frigoriferi milanesi e del palazzo del ghiaccio, uno sviluppo a

Bologna e uno in Puglia.

E l'area dell'Expo?

Le aree sono due, che noi definiamo "ancora non edificabili". Una è la Cascina Belgioiosa e l'altra è a Muggiano, comprata anni fa perchè l'abbiamo considerata strategica ai fini di sviluppo della città, in quanto a cavallo della tangenziale. Con il nuovo Pgt sicuramente le cose si sistemeranno.

È fiducioso...

Sì, le rigidità degli ultimi 30 anni dovute al vecchio piano regolatore verranno superate in modo fluido con le nuove regole del Pgt.

A parte essere fluido, cosa è premiante nel nuovo Pgt?

Innanzitutto, d'ora in avanti non esisteranno più i mono-quartieri dedicati alle monofunzioni, sia che siano totalmente residenziali o totalmente terziari. Il mono-funzione provoca scompensi economici e sociali evidenti. Il lavoro

che infatti stiamo facendo a Milanofiori è re-integrare proprio un quartiere che era nato solo per lavorare. Il quartiere satellite aveva un senso negli anni 70, oggi non più.

Se vi doveste posizionare su una barra temporale, a che punto dello sviluppo dei vostri progetti vi considerate in questo momento?

Siamo molto indietro, potremo lavorare per molti anni senza doverci preoccupare del "magazzino" di aree, il che è un po' la caratteristica del nostro gruppo. Anche se nel frattempo abbiamo di certo razionalizzato molto, sia le aree sia i core business delle società.

Torniamo all'area Expo. Fino a dopo la manifestazione non sarà edificabile, poi lo diventerà con indici di edificabilità piuttosto alti...

No, bassi.

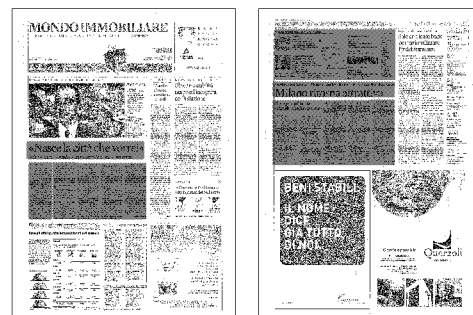
Continua > pagina 5

© RIPRODUZIONE RISERVATA

EXPO

«Le aree, che diventeranno edificabili, avrebbero avuto lo stesso percorso anche senza l'Esposizione»

ti alla conclusione che è fondamentale la conoscenza, sia di contesto per le scelte di carattere architettonico e urbanistico, sia per il modo di operare. Questo, in particolare, in Italia cambia a seconda della città in cui si lavora e da qui la scelta di lasciare le iniziative



Intervista. Matteo Cabassi, a.d. di Brioschi sviluppo immobiliare, fa il punto sulle riqualificazioni e sul mercato

Milano ritorna attrattiva

Il progetto più bello? «Citylife, ci andrei a vivere»

► Continua da pagina 1

In che senso?

L'area dovrà essere soggetta a un cambio di destinazione d'uso finalizzata all'Expo, perchè ora è agricola. L'accordo con il comune di Milano prevede che venga successivamente assegnato all'area un indice inferiore allo 0,60, inferiore perchè c'è una parte di edilizia pubblica. Quindi basso perchè sia la proposta di nuovo Pgt sia i vecchi Pii prevedevano indici variabili da 0,65 a oltre 1.

Di quanto si rivaluterà dunque l'area secondo lei?

Rispetto agli anni 60 moltissimo...

E rispetto al pre-Expo?

Quell'area, a prescindere dall'Expo, aveva una valenza strategica per la vicinanza a Rho Fiera, tant'è che abbiamo iniziato a lavorarci prima

dell'ipotesi Expo e insieme a Fiera Milano. Naturalmente quello che va da Milano alla Fiera di Rho Pero, tra le due autostrade e con lo svincolo dell'alta velocità, è una zona che si presta in ogni caso a essere totalmente riqualificata.

Cosa ne pensa di Expo?

Un'occasione imperdibile e una grande idea, assolutamente indispensabile per Milano.

E di come sta procedendo?

Preferisco non parlarne.

Torniamo al rinascimento di Milano.

Una città che stava morendo e che sta tornando a essere attrattiva, anche se i cantieri aperti al momento creano più disagio che percezione del cambiamento.

Qual è il progetto che le piace di più, suo o non suo?

...(pausa). Mi piacciono tutti,

ma se devo scegliere scelgo Citylife. Ci andrei a vivere.

Tutta questa costruzione di nuove residenze, uffici e spazi retail non porterà a un eccesso di offerta a Milano?

Credo che ci sarà un po' di concorrenza, ma soprattutto ci sarà una consapevolezza della qualità e una necessità di rimodernamento dell'usato vecchio. Oggi si acquista qualsiasi cosa, purchè sia in centro. Domani non sarà più così. Toccando con mano cosa significa vivere in un edificio eco-compatibile, tutta quella fascia di immobili senza pregio storico, che vanno dagli anni '50 in avanti, diventerà un ibrido non più riutilizzabile.

Come vanno le vostre vendite di residenze?

Vanno più lentamente del previsto ma con un livello di prezzo in linea con il budget.

A quanto vendete a Milano-fiori?

Intorno ai 3.800 euro al metro.

Mi può dire quanto dovrete investire da qui ai prossimi tre anni?

Su Milanofiori abbiamo rea-

lizzato la prima grande parte, di oltre 125mila metri quadrati. Per il completamento ragioneremo più in termini di realizzazione su richiesta, quindi stiamo portando avanti quegli edifici che sono già destinati all'affitto o alla vendita. Sul residenziale, il primo lotto è realizzato ed è in consegna a giugno di quest'anno, poi partiremo in tempi brevi con 5mila mq di edilizia convenzionata. Il secondo lotto, altri 10mila mq, partiranno presumibilmente alla fine di quest'anno. Quindi, con una scalettatura degli investimenti che sarà compatibile con gli assorbimenti, avremo investimenti ancora per 150-200 milioni di euro per completare questa prima parte di sviluppo.

E l'indebitamento (si veda l'articolo in pagina)?

Normalmente utilizziamo la leva solo nell'ultima parte dello sviluppo e ultimamente lo abbiamo razionalizzato grazie a un *sale and lease back*, a cui abbiamo fatto ricorso nel momento più brutto del mercato.

È migliorata la situazione?

Sì, molto. L'anno più drammatico è stato il 2009, ma le cose sono già cambiate.

Avete uno sviluppo importante anche a Santa Cesarea terme, in Puglia. Come si colloca nella vostra strategia?

Si colloca tra le aree di sviluppo non concentrate a Milano e con un'area critica significativa. Quello che stiamo pensando è un nuovo paesino finalizzato alle seconde case, stiamo parlando di un milione di metri quadri su un litorale bellissimo. È comunque un investimento assolutamente marginale nell'ambito del nostro portafoglio, visto che al momento stiamo parlando di 7-8 milioni di euro. Ma le potenzialità sono enormi.

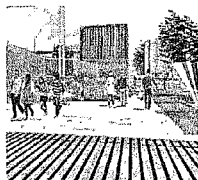
Sembra una cosa a lungo termine.

Lo è. La forza del nostro gruppo è il fatto di avere più progetti in contemporanea e, quindi, su aree come questa, non abbiamo fretta. Il che è sempre un gran vantaggio.

Evelina Marchesini

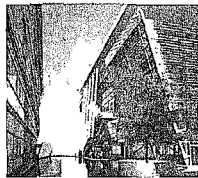
© RIPRODUZIONE RISERVATA

I principali progetti immobiliari del gruppo Cabassi



Expo 2015

Area: 255mila mq attualmente. Originariamente, negli anni 50, erano 1 milione, via via espropriati. L'area è di proprietà della Belgiosa Srl, controllata dalla famiglia Cabassi. Altra area è quella di Muggiano.

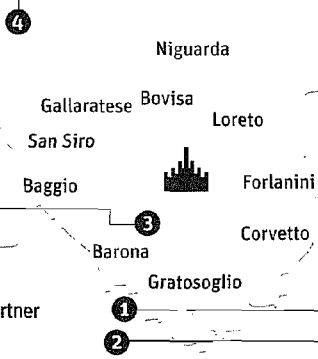


Complesso di via Darwin, ex Sieroterapico (Milano)

Potenziale edificatorio: 35mila mq, di cui 20mila già recuperati (2005)
Progettista: Studio Dante O. Benini & partner per la seconda parte
Destinazione: terziario
Tempi: entro fine 2010

Santa Cesarea Terme (Lecce)

Area: 1.370.000 mq, **Potenziale edificatorio:** 80.000 mq,
Destinazione: residenziale e turistica



Milanofiori Nord (Assago)

Area: 360mila mq
Slp: 218mila mq
Destinazione: terziaria, commerciale, residenziale
Tempi: il primo lotto sarà terminato per giugno 2010
Area verdi: 136.500 mq
Masterplan: Erick van Egeraat, Rotterdam



Milanofiori Sud (Rozzano)

Area: 1.100.000 mq
Slp: oltre 300mila mq
Destinazione: terziario avanzato, direzionale, espositivo, commerciale, residenziale
Masterplan: studio 5+1AA

Monza

Brioschi tramite la controllata Istedin è proprietaria dell'area denominata Cascinazza, di circa 500mila mq. Nel novembre 2009 la variante al Pgt riconosce l'area tra i 7 poli strategici di sviluppo di Monza e sarà destinata a un comparto multifunzionale.