ALLA GUIDA DELLA RIGENERAZIONE URBANA

DI GIOVANNI LUCHETTI

È un compleanno molto particolare quello che si appresta a festeggiare quest'anno EuroMilano, storica impresa che da trent'anni si occupa di progettazione e rigenerazione urbana a Milano.

La società – della cui compagine fanno parte Intesa SanPaolo, UnipolSai, Brioschi Sviluppo Immobiliare e Corcab – ha saputo trasformare la lunga fase di crisi del settore immobiliare in un'opportunità di rafforzamento e rinnovamento. Il risultato? Un'azienda vivace e pronta a nuove sfide, la prima delle quali è quella di cambiare pelle, facendo leva sul proprio prezioso ed integro bagaglio di competenze ed esperienze. "Per anni a Milano, come un po' ovunque in Europa, ha funzionato un modello tradizionale di sviluppatore immobiliare", spiega il presidente di EuroMilano, Luigi Borré, professore di economia e docente in Bocconi. Era il modello di business che prevedeva l'acquisizione diretta di terreni o aree. lo sviluppo sul piano urbanisticoamministrativo. l'intervento edificatorio e il collocamento sul mercato dei prodotti immobiliari. Un modello che in Italia ha funzionato molto - spesso anche in modo poco selettivo – dal secondo dopoguerra alla fine degli anni Duemila, ma che oggi non è più applicabile. La crisi mondiale del comparto immobiliare innescatasi nel 2007 e la successiva crisi economica generalizzata dei Paesi occidentali hanno comportato mutamenti strutturali nel comparto degli sviluppatori immobiliari. "In Italia moltissimi operatori si sono estinti, alcuni sono sopravvissuti ma solo a fronte di importanti processi di ridimensionamento o di snaturamento che hanno comportato la perdita di gran parte delle professionalità e delle competenze maturate in decenni di attività. EuroMilano invece rappresenta un

unicum"

Nel tormento della crisi economica, EuroMilano si è ritrovata - "anche con un po' di fortuna", ammette Borré – con un progetto importante come quello di Cascina Merlata e di UpTown – la perla dell'intero comparto – alle porte di Arexpo e della Fiera di Milano

"Due punti sono stati fondamentali per noi", aggiunge il presidente Borré. "Prima di tutto la compagine societaria di altissimo profilo istituzionale: la prima banca del Paese, la seconda compagnia assicurativa, un gruppo immobiliare storico e le cooperative. Non la rappresentanza di gruppi di interesse a vocazione speculativa, ma vere e proprie istituzioni. E poi l'area su cui stiamo realizzando UpTown (nel quadrante nord ovest di Milano, ndr), all'esatta intersezione tra gli assi est-ovest e nord-sud della rete autostradale e dell'alta velocità del Paese, a 15 minuti da Malpensa. 20 minuti da Linate e 30 da Orio al Serio, perfettamente connessa con la linea 1 della metropolitana milanese e con la rete urbana del passante ferroviario. Nel periodo di Expo Milano 2015 quest'area – affacciata a quella di Arexpo, dove sta sorgendo il nuovo polo di ricerca e innovazione a forte vocazione internazionale trainata dallo Human Technopole – è stata conosciuta, attraversata e vissuta da milioni di persone da tutti i paesi del mondo. Infatti, nel Villaggio Expo di Cascina Merlata – realizzato e gestito da EuroMilano – hanno vissuto per dieci mesi i delegati provenienti da tutti i Paesi espositori, mentre molti dei visitatori hanno usufruito del grande parcheggio al posto del quale oggi stiamo realizzando Uptown".



Le dimensioni del progetto Cascina Merlata-Uptown, hanno consentito ad EuroMilano di alimentare ed arricchire ulteriormente – per certi profili anche in modo significativo – le proprie competenze frutto di trent'anni di sviluppo immobiliare. Così, UpTown sarà il primo vero smart district di Milano, una promessa che sta già diventando realtà:



il cantiere è partito a settembre 2017 e il primo lotto è già stato venduto per l'80% prima che venisse posata la prima pietra. Il secondo lotto verrà lanciato a maggio 2018. L'assetto istituzionale è un elemento di prestigio e forza per EuroMilano. "Intesa SanPaolo ha considerato strategica EuroMilano tanto da intervenire sugli aspetti che ne compromettevano lo sviluppo. Così non si è provveduto semplicemente ad importanti immissioni di nuovo equity, ma si è promosso un profondo rinnovamento manageriale. Questo ha conferito all'azienda forti e fresche energie imprenditoriali. Con Cascina Merlata, e in particolare con il progetto UpTown, EuroMilano ha saputo concretizzare quello che molti sviluppatori immobiliari non hanno potuto o saputo fare: preservare e promuovere le proprie competenze di sviluppo immobiliari acquisite negli anni, riorientandole in base alle esigenze dettate dalla contemporaneità".

UNA NUOVA CULTURA MANAGERIALE

Nonostante il successo commerciale di UpTown, realizzata su terreni di proprietà di EuroMilano, la società ha già avviato un consistente cambio di pelle. "Il business dello sviluppo immobiliare del futuro non sarà

quello che ha prevalso dal secondo dopo guerra fino al 2007. Soprattutto per i grandi progetti, chi ha le competenze storiche dello sviluppatore non potrà effettuare direttamente e in proprio gli investimenti", spiega ancora Luigi Borré. D'altro canto, i grandi investitori, in grado di mobilitare o disporre delle risorse necessarie per progetti di dimensioni rilevanti, non possiedono generalmente le competenze per condurre in modo proficuo ed efficace simili progetti. "È come se questi ultimi soggetti si trovassero, disorientati, di fronte al cubo di Rubik, con colori che non c'è verso di mettere in ordine". FuroMilano è tra i pochissimi soggetti sopravvissuti che conoscono le sequenze di soluzione, sapendole eseguire in modo efficiente. Ecco, EuroMilano vuole proporsi come risolutore del cubo di Rubik e leader per il modello di business dello sviluppatore del XXI secolo in Italia.

Di più, EuroMilano si sta organizzando per essere, in modo molto credibile e autorevole, risolutore di problemi immobiliari complessi

sia in termini di sviluppo, che di gestione. Il gruppo EuroMilano si è dunque ampliato attraverso la creazione di una società di smart housing management, una di architettura ed ingegneria e una di trading immobiliare.

Luigi Borré
Presidente EuroMilano

prezzo accessibile. Siamo convinti di avere tradotto anche nel comparto immobiliare il concetto di lusso accessibile. Abbiamo completato il parco pubblico prima ancora di avviare i cantieri per i nostri lotti di edilizia libera e da metà 2017 organizziamo eventi

"EuroMilano vuole proporsi come risolutore del cubo di Rubik e leader per il modello di business dello sviluppatore del XXI secolo in Italia."

COME COSTRUIRE L'IDENTITÀ DI UNA CITTÀ

Il rapporto con Milano è qualcosa di più di un semplice richiamo nel nome della società. "Il track record di EuroMilano è costellato di interventi importanti per la città, da cui abbiamo preso tanto e abbiamo dato tanto", precisa l'ad Attilio Di Cunto. "Il progetto di Cascina Merlata è in qualche modo una restituzione alla città di Milano. L'area era completamente abbandonata e la Cascina a pezzi. L'abbiamo risanata ed è diventata un centro servizi non solo per la comunità dei futuri residenti di UpTown, ma per tutto il quartiere Gallaratese creando una sutura tra la città. Cascina Merlata ed Arexpo. Dentro al progetto UpTown non ci sono solo bellissime case, edifici all'avanguardia, tecnologia e domotica, c'è soprattutto la proposta di uno stile di vita improntato sulla sostenibilità. Il nostro smart district prima di tutto intende promuovere un'ottima qualità della vita ad un e appuntamenti fissi gratuiti due o più volte alla settimana per la cittadinanza. Abitare ad UpTown non sarà solo abitare in un bel posto, ma anche fare parte di una comunità aperta, solidale e coinvolta. Abbiamo un district manager che si occupa proprio di questo".

QUALE EREDITÀ DI EUROMILANO PER LA CITTÀ

UpTown sarà, dunque, un progetto a misura d'uomo, nato non solo dallo studio di diverse esperienze e casi esteri, ma anche dalla rivalutazione degli studi di Giancarlo De Carlo, il padre dell'urbanistica italiana. "C'è una frase di De Carlo dal libro Nelle città del Mondo del 1998, che è diventata il nostro mantra", racconta Di Cunto. "La verità è che l'architettura non può essere autonoma, per il semplice fatto che la sua prima motivazione è di corrispondere a esigenze umane e la sua prima condizione è di collocarsi in un luogo. In sintesi, la persona al centro di tutto".

FEBBRAIO, 2018 FORBES | 101