

Paola G. Lughini - Direttore Economia Immobiliare

07/07/03

Fiera Milano: che Fierezza sia!

Caro Guglielmo, quando, verso la metà degli anni cinquanta, intorno al piazzale Giulio Cesare era persino difficile passare perchè "stavano facendo la metropolitana", io andavo alle elementari. Abitavo in zona Fiera, precisamente in viale Cassiodoro, quasi all'angolo con la piazza VI Febbraio. E già dalla fine di marzo, dalle finestre dell'appartamento al settimo piano, osservavo il movimento sempre più frenetico degli allestitori, man mano che si avvicinava la data fatidica dell'inaugurazione della "Campionaria". Era ancora quasi inverno, e sembrava impossibile che tutto potesse essere pronto alla metà di aprile! Era tutto così grande, così immenso, così importante!

Il giorno stabilito, poi, la Fiera era ancora più incredibile, quasi magica: per l'inaugurazione arrivavano il Presidente della Repubblica e i Ministri. Lo diceva la televisione ed era vero, perchè si vedeva un continuo via vai di automobili, poliziotti, vigili e fotografi.... Di solito pioveva. C'era persino il detto, «Piove, c'è la Fiera». Poi, finalmente, si andava "dentro". E ci si divertiva come matti. C'era di tutto, dalle macchine gigantesche agli oggetti microscopici e misteriosi. E soprattutto c'era la gente, tantissima, che arrivava da tutte le parti e "persino dall'estero". Come diceva con fierezza mio padre, la "nostra" era una delle Fiere più importanti in Europa.

Quando una sirena annunciava l'ammaina bandiera, dalle finestre del settimo piano ero un po' triste.



Dopo tanti anni e tante vicende che la Fiera l'han cambiata tanto, non sai quanto io sia oggi contenta di apprendere che Sviluppo Sistema Fiera, affiancata dall'Advisor Lazard & Co (e alla presenza dei rappresentanti della Regione Lombardia e del Comune di Milano) ha aperto lo scorso 1° luglio le buste contenenti le domande di partecipazione alla gara internazionale per la riqualificazione del quartiere fieristico milanese: 255.000 metri quadrati, degli attuali 440.000 complessivi attualmente occupati dalla Fiera. Non sai quanto io sia fiera di sapere che ben «nove raggruppamenti hanno presentato la propria candidatura, per un totale di 55 imprese tra developer, promoter, imprese di costruzioni, società di global service. A questo numero si aggiungono gli studi di progettazione, che esprimono professionalità in rappresentanza di numerosi Paesi, tra cui Italia, Gran Bretagna, Olanda, Stati Uniti, Giappone, Francia. La quasi totalità dei raggruppamenti è frutto di una collaborazione a livello internazionale tra società italiane e straniere. Un solo gruppo è composto interamente da imprese straniere. Otto sono i Paesi rappresentati: Italia, Gran Bretagna, Francia, Spagna, Portogallo, Olanda, Germania e Stati Uniti». (La frase tra virgolette è tratta dal Comunicato ufficiale della Fiera). Adesso arriva una nota curiosa: il Comunicato afferma che «i nomi dei soggetti che hanno presentato la propria domanda di partecipazione non verranno resi noti a tutela della riservatezza di eventuali candidati che non saranno selezionati dalla Commissione». Un po' buffo, no? visto che già il giorno prima dell'apertura delle buste molti dei nomi erano già passati sui giornali. Il giorno successivo, tutti gli organi di stampa riportavano tutti i nomi (con esclusione di quelli dei partner finanziari: di costoro si sa poco, e ufficialmente solo che «provengono da tre differenti Paesi: Italia, Olanda e Stati Uniti»).

Come sai, quella della Fiera è una "Procedura Negoziata Privata", una procedura cioè con cui un'Amministrazione o un Ente consulta una o più imprese di propria scelta e con essa/esse negozia i termini del contratto. Le "Condizioni Generali per la Prequalifica" erano state diffuse in data 4 aprile, sia mediante pubblicazione sui principali quotidiani, sia con una serie di missive dirette, in pari data, a firma di Lazard. Nelle 10 pagine (più tre Tavole) c'era spiegato tutto ciò che era necessario sapere. Qualche particolare: tra i requisiti di ammissibilità c'erano «la conoscenza... del contesto storico, sociologico, urbanistico e normativo delle grandi aree urbane italiane» (requisito che doveva essere comprovato attraverso la presentazione di apposita relazione, etc), e la «capacità finanziaria adeguata». Il soggetto singolo, o almeno uno dei partecipanti alla cordata doveva essere una società di capitali con un patrimonio netto proprio o consolidato di almeno 100 ml di euro, etc. Veniva inoltre richiesto di presentare un «documento sottoscritto da un primario Istituto di credito attestante l'interesse dell'Istituto medesimo a finanziare i candidati qualora aggiudicatari della gara». Anche se il punto 13 del Documento indicava non più di sei soggetti, lo stesso recitava però che la soglia poteva essere modificata in relazione alla «quantità e qualità delle manifestazioni di interesse pervenute». Modifica da fare volentieri, visti i primi entusiasmanti risultati. Luigi Roth, Presidente di Sviluppo Sistema Fiera (società di engineering e contracting per grandi opere costituita allo scopo di seguire la trasformazione dell'intero sistema fieristico milanese) e Presidente di Fondazione Fiera Milano poteva così constatare «con orgoglio che le maggiori società di sviluppo immobiliare, a livello nazionale e internazionale, associate ai più importanti studi di architettura, hanno manifestato il proprio interesse a partecipare al progetto di riqualificazione del Polo Urbano». Lo stesso Roth così continuava «La partecipazione, ampia e di livello, ci dà delle forti garanzie circa la professionalità e la solidità delle società che inviteremo. Possiamo finora confidare che i progetti e le proposte che giungeranno a seguito della gara, consentiranno alla città di Milano di beneficiare delle migliori offerte del sistema delle professioni e delle imprese». Oggettivamente non si può che essere d'accordo. Milano manifesta ancora una volta, e al più alto dei livelli, il suo "magic" immobiliare.

Di questo, da milanese, sono più che fiera. Noi, alla Fiera, vogliamo bene, e vogliamo che ne venga fuori qualcosa di veramente buono. Vogliamo qualità, ma anche "Trophy Buildings", edifici cioè capaci di incidere anche per bellezza sul nostro territorio. Vogliamo un quartiere nuovo e bello che tutto il mondo sappia riconoscere, che le scuole di architettura vogliano studiare e prendere a modello, che le riviste facciano a gara per riportarlo in copertina, come esempio di grande progettuale. Sono certa che lo stuolo di soggetti sinora interessati farà uno splendido lavoro! Ma quali sono ora i prossimi passi?

C'è un "Comitato di Gara" che dal 2 luglio ha iniziato la valutazione delle credenziali dei candidati. «Entro il 30 settembre 2003, Sviluppo Sistema Fiera esaminerà le richieste, selezionerà e inviterà alla gara i soggetti prescelti. La presentazione delle offerte avrà come scadenza il 31 marzo 2004 ed entro il 31 luglio 2004 si procederà all'aggiudicazione finale. Un ritmo incalzante che porterà, in soli 16 mesi, all'individuazione del soggetto che darà un volto nuovo a tutta l'area Nord Ovest del territorio milanese. Questo rappresenta un fatto nuovo nel panorama tradizionale delle opere di riqualificazione urbanistica del nostro Paese, soprattutto per la metodologia che caratterizza l'intero processo. Fondazione Fiera Milano e Sviluppo Sistema Fiera, infatti, hanno scelto:

- di non vendere a chi "offre di più", ma di indire un concorso per scegliere acquirente e progetto in base a tre elementi: qualità del progetto, programma di esecuzione dei lavori e offerta economica (le modalità secondo le quali detti elementi verranno valutati saranno specificate nella Lettera di Invito, ndr);
- di condividere con Regione e Comune l'intero iter;
- di individuare dei precisi requisiti che garantiranno che la riqualificazione dell'area risponda pienamente alle esigenze dei cittadini e di una metropoli sempre più internazionale». (Siamo sempre nel Comunicato ufficiale). Torniamo perciò in attimo al Comitato di Gara. Esso, spiega il Comunicato, «è composto dal Consiglio di Amministrazione di Sviluppo Sistema Fiera: Luigi Roth, Claudio Artusi, Rodrigo Rodriguez, Marcello Botta, Maurizio Filotto, Giorgio Montingelli». Vediamo perciò chi sono questi signori, chiamati - per ora - a «valutare le credenziali dei candidati».

Di Luigi Roth si è già detto.

Claudio Artusi, laureato in ingegneria meccanica al Politecnico di Torino, è l'AD di Sviluppo Sistema Fiera, ed è «uno dei manager italiani più esperti nel realizzare sistemi complessi. In aziende multinazionali ha guidato la progettazione e la

realizzazione di grandi impianti " chiavi in mano"» (cfr "PeRhò", newsletter della Fiera, n°1, giugno 2002 . Ha operato in Wabco Westinghouse e alla Divisione Sistemi dell' Ansaldo).

Rodrigo Rodriguez è il Past President di Federlegno-Arredo, la potente Federazione di categoria presieduta ora da Roberto Snaidero, che riunisce associazioni quali assArredo, Assogiocattoli, assUfficio, assoBagno, assoLuce, assoLegno etc. Marcello Botta, Past President di Assimpredil, siede nel Consiglio della CCIAA di Milano, in rappresentanza del settore " industria". Maurizio Filotto, dopo un' esperienza in SEA, è alle Poste Italiane. Già responsabile della Direzione Centrale Tutela Aziendale, nel CdA del 7 aprile scorso è stato nominato " Datore di Lavoro in materia ISL" (Igiene e Sicurezza del Lavoro)

Giorgio Montingelli è nella Giunta Esecutiva dell' Unione del Commercio di Milano, in rappresentanza dell' Associazione cartolibrari , cartolai e affini .

Sono certa che questi signori hanno consapevolezza e coscienza della grandezza del loro compito.

Ne devono andar fieri.

Dio , comunque, illumini le loro menti e le loro anime