



MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI  
PROVVEDITORATO INTERREGIONALE PER LA LOMBARDIA  
E L'EMILIA-ROMAGNA

P.le R. Morandi n. 1 -20121 MILANO

Prot. n. 11227

Milano, 17 dicembre 2014

All'Illustrissimo Signor Sindaco  
Giuliano Pisapia  
Palazzo Marino  
Piazza della Scala, 2  
20121 Milano

Al Commissario Unico per  
EXPO 2015  
Ing. Giuseppe Sala  
Via Rovello, 2  
20121 Milano

OGGETTO: Cascina Merlata - Realizzazione dei parcheggi autobus Gran Turismo per EXPO 2015  
Valutazione dell'impatto sull'investimento dell'area Cascina Merlata

A seguito della richiesta ricevuta con nota del 20/03/2014 dallo spettabile Comune di Milano, di procedere all'esame e alla valutazione della relazione "Parere sul potenziale danno economico connesso alla realizzazione dei parcheggi temporanei EXPO in area Cascina Merlata" a firma del Prof. Pietro Mazzola della Società Cascina Merlata Spa, lo scrivente Provveditorato ha attuato un'intensa attività di approfondimento, interlocuzione con la Società Cascina Merlata ed accertamento, anche con l'ausilio di risorse qualificate e specialistiche.

Le risultanze dell'esame condotto sono raccolte nella relazione "Valutazione della congruità del parere sul potenziale danno economico connesso alla realizzazione dei parcheggi temporanei EXPO in area Cascina Merlata" redatta dal Prof. Roberto Zucchetti che ha svolto ruolo di supporto specialistico al Provveditorato.

Come esposto e motivato nella citata relazione del Prof. Roberto Zucchetti, le attività svolte hanno consentito di stimare i maggiori costi derivanti per la società Cascina Merlata Spa in conseguenza della realizzazione dei parcheggi EXPO in 5,030 milioni di euro.

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti o approfondimenti.

Con i migliori saluti,

IL PROVVEDITORE

(Dott. Ing. Pietro Baratonò)

# Valutazione della congruità del “Parere sul potenziale danno economico connesso alla realizzazione dei parcheggi temporanei EXPO in area Cascina Merlata”

---

## 1. Executive summary

Il “Parere sul potenziale danno economico connesso alla realizzazione dei parcheggi temporanei EXPO in area Cascina Merlata” (di seguito indicato per brevità il “Parere”) arriva alla conclusione che la costruzione dei parcheggi produca un danno compreso tra i 7.012.000 e gli 8.774.000 Euro, al lordo delle imposte e al netto di eventuali benefici che si produrranno nello scenario alternativo.

Gli incontri di approfondimento avvenuti e le integrazioni al Parere fornite, hanno permesso innanzitutto di confermare la posizione sempre espressa da EuroMilano che la società non ha mai avanzato alcuna “richiesta o pretesa di riconoscimento di danni”, né la “richiesta che le venisse garantita una marginalità dalla realizzazione del Parcheggio” ma ha sempre inteso richiedere “il puro rimborso dei costi da sostenere”, costi che non possono essere limitati alle sole somme spese ma che devono considerare tutte “le conseguenze derivanti, sul suo piano economico-finanziario, dell’occupazione delle aree e del ritardato sviluppo di una parte dell’operazione immobiliare di Cascina Merlata”.

La chiarezza raggiunta su questo punto preliminare ha permesso di meglio comprendere la motivazione tecnica di alcuni passaggi del Parere, ma anche di estendere il perimetro dell’analisi ad alcuni aspetti che vanno a vantaggio di EuroMilano.

Sulla base delle analisi puntualmente descritte nelle pagine seguenti, si giunge quindi a risultati in parte diversi:

- a) Si riconosce che la costruzione dei Parcheggi comporta per EuroMilano la necessità di rinviare una parte importante della propria operazione di sviluppo immobiliare;
- b) Una diversa valutazione del tasso d’interesse applicabile, porta però a ridurre la stima del costo finanziario di tale rinvio, quantificandola in 6,123 milioni di Euro anziché il 7,012;
- c) Il tempo trascorso dalla stesura del Parere ha permesso di vedere felicemente risolta la problematica connessa alla realizzazione del Centro Commerciale che di conseguenza non apporta alcun elemento di maggiore costo;
- d) L’occupazione delle aree per la costruzione dei Parcheggi impone a EuroMilano, in accordo con il Comune di Milano, di rinviare la costruzione di alcune opere di urbanizzazione e in particolare dello standard qualitativo costituito dal plesso

## ***Il potenziale danno economico connesso alla realizzazione dei parcheggi temporanei EXPO***

scolastico, con effetti finanziari positivi per EuroMilano quantificati in 1,092 Milioni di Euro.

**Si esprime pertanto la valutazione che la costruzione dei Parcheggi composti, oltre ai costi diretti di costruzione e successiva demolizione, costi indiretti che gravano su EuroMilano per l'importo di 5,030 milioni di Euro, cifra che compromette negativamente l'equilibrio economico finanziario del Piano Integrato di Intervento di Cascina Merlata.**

### **2. Il mandato**

Oggetto del presente documento è la valutazione della congruità del parere sul potenziale danno economico connesso alla realizzazione dei parcheggi temporanei EXPO in area "Cascina Merlata" contenuta nei documenti, entrambi redatti dal Prof. Pietro Mazzola, intitolati:

- a) "Parere in merito al potenziale danno per Cascina Merlata S.p.A. connesso alla realizzazione dei parcheggi EXPO sull'area Cascina Merlata" di seguito brevemente indicato con "Parere".
- b) "Replica alle osservazioni svolte dall'Ufficio tecnico per l'edilizia demaniale del Provveditorato OO.PP per la Lombardia e la Liguria in merito al Parere relativo al potenziale danno per Cascina Merlata S.p.A. connesso alla realizzazione dei parcheggi EXPO sull'area Cascina Merlata, (di seguito brevemente "Replica").
- c) "Parere in merito all'indennizzo richiesto da Cascina Merlata s.p.a. in relazione al pregiudizio economico-finanziario determinato dalla realizzazione dei parcheggi Expo sull'area Cascina Merlata - seconda nota di integrazione e chiarimento; (di seguito brevemente "Seconda Replica")

I pareri in questione e la loro valutazione si collocano a supporto dell'attività della Segreteria Tecnica dell'Accordo di Programma "Cascina Merlata" alla quale spetta il compito di proporre l'Atto Integrativo all'Accordo di Programma «per la riqualificazione urbana e la riorganizzazione infrastrutturale delle aree complessivamente denominate «Cascina Merlata» finalizzato verificare o ristabilire la sostenibilità economico-finanziaria dello stesso strumento urbanistico a seguito delle modifiche introdotte dalla decisione di costruire su parte dell'area i parcheggi temporanei per EXPO 2015.

Ciò tenendo conto:

- a) della richiesta avanzata dal Soggetto Attuatore Cascina Merlata spa, oggi EuroMilano spa, "di essere tenuta indenne [...] dai costi derivanti dai Parcheggi EXPO sia in termini di costi connessi ai lavori, sia in termini di costi connessi alla messa a disposizione degli interventi delle aree (mancata disponibilità delle aree stesse, ritardata attuazione degli interventi del PII, utilizzo da parte di EXPO 2015 SPA delle aree interessate ai parcheggi";
- b) del vincolo posto dal Collegio di Vigilanza di «considerare come elementi non suscettibili di variazione la capacità edificatoria massima ammissibile, le dotazioni

minime di standard e verde pubblico e le contribuzioni finanziarie già definite nell'Accordo di Programma e nella Convenzione attuativa del PII».

### **3. Analisi della "Premessa e incarico" del Parere**

Il Parere, riferendosi alla costruzione dei Parcheggi per l'area Expo sul terreno della Cascina Merlata (di seguito semplicemente "Parcheggi") afferma: "Tale progetto comporterebbe per la Società [Cascina Merlata spa] la sottrazione di un'area di circa 125.000 mq (45.00 di proprietà di Cascina Merlata spa e 80.000 di proprietà comunale consegnati a Cascina Merlata spa per eseguire le opere di urbanizzazione) per gli anni 2014 (l'anno di costruzione dei Parcheggi) e 2015 (l'anno dell'EXPO), oltre che ad alcuni mesi del 2016 (per lo smantellamento dei Parcheggi).

La dinamica temporale indicata trova conferma nel contratto tra EuroMilano SpA e il Consorzio Stabile Eureka per la progettazione e l'esecuzione delle opere di costruzione e demolizione dei Parcheggi (EuroMilanospa 2014) che a pag. 10 prevede che i lavori dovranno avere fine il 29 aprile 2016.

Sempre nel Parere si afferma (pag. 5) che "le determinazioni quantitative poste a fondamento della valutazione economica del danno che un'azienda potrebbe aver subito da un evento prodotto da un soggetto terzo devono essere condotte in base ai principi dell'analisi differenziale. Per tale via, sono da imputare al soggetto terzo solamente gli effetti (nel caso in esame rappresentati dallo slittamento temporale del Progetto) che detto soggetto ha prodotto nell'economia della società che l'ha subita e che non si sarebbero prodotti in assenza dell'evento causato dal terzo.

Mentre si condivide la scelta di effettuare un'analisi differenziale (situazione di progetto rispetto alla precedente situazione di riferimento) si ritiene necessario in via preliminare fare queste osservazioni:

- a) l'uso del termine "danno" sembra improprio: ci si trova probabilmente di fronte ad un maggior costo (o ad un minor ricavo) che può derivare dall'adesione volontaria di Cascina Merlata spa ad una richiesta di EXPO spa, costo che è intenzione delle parti valutare di comune accordo e ristorare, considerato il comune interesse al pieno successo della manifestazione che non mancherà di attirare l'attenzione anche sul progetto di riqualificazione di Cascina Merlata;
- b) si deve quindi dissentire dal passaggio nel quale si vuole limitare il confronto "solamente" agli effetti che il soggetto accusato del danno ha prodotto, senza tener conto di eventuali benefici che la nuova situazione potrà determinare. Questa limitazione, se può essere invocata nel caso del danno provocato da un'azione autonoma compiuta da un terzo senza il consenso del "danneggiato", non si può certo applicare alla situazione attuale, nella quale di comune accordo si conviene un cambiamento di programma del quale si devono opportunamente valutare svantaggi ma anche eventuali vantaggi.

## Il potenziale danno economico connesso alla realizzazione dei parcheggi temporanei EXPO

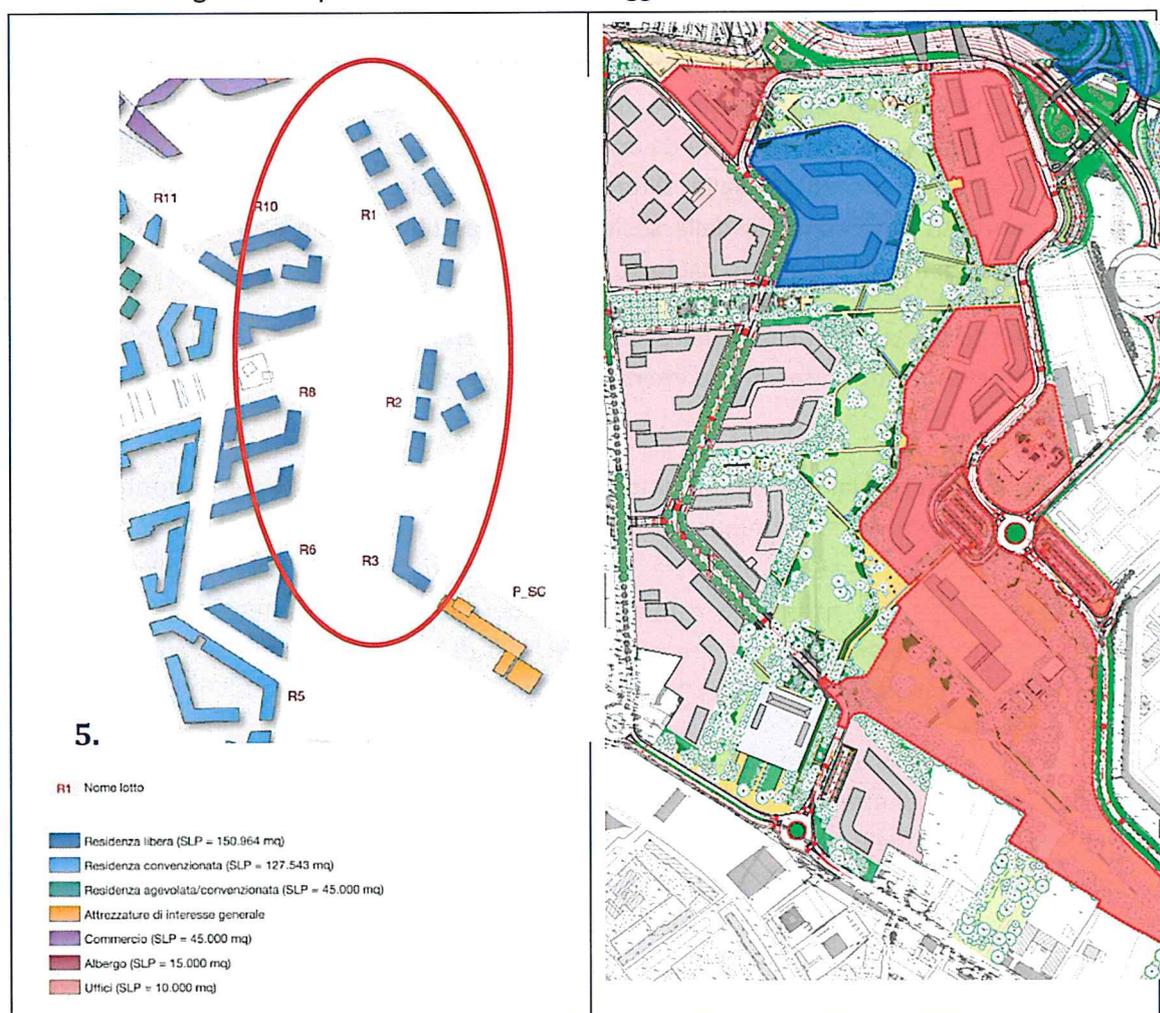
Si concorda anche sull'affermazione che il tasso di sconto da utilizzare deve corrispondere al saggio di rendimento dei mezzi finanziari giudicato congruo nel settore considerato, alla luce del particolare grado di rischio dell'operazione in essere, come pure si concorda di considerare "gli eventi caratterizzati da un convincente nesso di causalità con la temporanea localizzazione dei Parcheggi". Tutti questi aspetti, sui quali si concorda sotto il profilo metodologico, saranno in seguito oggetto di più approfondite analisi di dettaglio.

### 4. Coinvolgimento dei lotti a destinazione residenziale

Il Parere assume che la costruzione dei Parcheggi provochi, per un periodo prudenzialmente assunto pari a 24 mesi, lo slittamento della commercializzazione di alcuni lotti a destinazione residenziale e precisamente il lotto R1 (26.501 mq SLP), il lotto R2 (18.500 mq SLP e 24.050 commerciali) e il lotto R3 (8.720 mq SLP e 10.820 mq commerciali).

La successiva Fig. 1 mostra con evidenza il totale coinvolgimento dei lotti indicati all'interno delle aree nelle quali è prevista la costruzione dei parcheggi.

Fig. 1: corrispondenza tra area Parcheggi e lotti a residenza



Fonte: a sinistra - EuroMilano e altri, Expo Village Cascina Merlata, presentazione, Aprile 2013; a destra - Comune di Milano progetto definitivo Parcheggi EXPO, aprile 2014

## 4.2 Consistenza dei lotti

Il Parere afferma che “per i lotti R1 e parte di R3 saranno vendute esclusivamente le volumetrie, mentre per il lotto R2 e la rimanente parte di R3 saranno vendute le costruzioni”. Ciò trova conferma nella slide “Cascina Merlata, Linee guida di sviluppo” contenuta nell’aggiornamento al Piano Industriale (EuroMilano 2013), consegnato da EuroMilano con la documentazione a supporto della Replica. Da questo documento si ricavano le informazioni riportate nella seguente tabella:

lotto	Tipologia di vendita	Mq SLP	Mq. Commerciali	Ricavi totali attesi	Costo finale atteso	Margine atteso
R1	Volumetria	26.501	26.501	37.101	23.451	13.650
R1 (*)	Volumetria	1.720	1.720	1.755	1.522	233
R2	Costruzione	18.500	24.050	91.540	59.345	32.195
R3	Costruzione	7.000	9.100	34.637	22.455	12.182

(\*) Per errore nel Piano Industriale è riportato “R2” anziché R1

Si conferma, quindi, l’esatta corrispondenza tra quanto indicato nel Parere e i contenuti del Piano Industriale per quanto riguarda il coinvolgimento dei lotti a destinazione residenziale nella costruzione dei Parcheggi.

## 6. Durata dello slittamento

Il Parere afferma poi: “Quanto alla durata di detto slittamento, esso è stato prudenzialmente assunto in 24 mesi, ossia per un periodo più corto di quello rappresentato dal management della Società come necessario per la realizzazione e lo smontaggio dei Parcheggi”.

Le attività di costruzione dei Parcheggi dovranno essere realizzate a partire dal 22 aprile 2014 ed il termine dei lavori per la demolizione dei Parcheggi è contrattualmente previsto per il 29 aprile 2016 (EuroMilano spa 2014, p. 10): di conseguenza la valutazione di un intervallo di occupazione di 24 mesi è corretta.

Tuttavia, e non è questione puramente nominalistica, l’occupazione dell’area per 24 mesi non determina necessariamente uno “slittamento della realizzazione”: questo punto è stato oggetto di un approfondito confronto che è opportuno ripercorrere per motivare perché il punto di vista di EuroMilano è stato ritenuto pienamente corretto.

Per verificare quanto l’occupazione produca un ritardo sulla dinamica dei costi e dei ricavi è stata analizzata la situazione dei singoli lotti, utilizzando il documento posto a base dello scenario “senza Parcheggi”: come indicato nella Replica, i flussi di cassa originati da questo scenario sono ricavati dal documento “Progettare la trasformazione, aggiornamento al Piano Industriale” (EuroMilano, 2013), che è stato fornito in allegato alla Replica in formato sintetico a slide.

## **7. Slittamento del lotto R1**

Il lotto R1 non sarà realizzato direttamente ma è prevista la vendita della sua volumetria. La slide “Cascina Merlata – Timeline delle attività” (EuroMilanospa 2014) indica che la data prevista per la stipula del preliminare di vendita e del rogito di questa porzione è l’anno 2019, mentre la Slide “Cascina Merlata – Linee Guida di sviluppo” spiega, con una apposita nota, che “la vendita di parte delle volumetrie a destinazione residenziale libera [è distribuita] tra gli anni 2017 e 2019 al fine di (i) non generare concorrenza interna e (ii) mantenere l’opzione di sviluppare direttamente ulteriori cubature in caso di particolare ricettività del mercato.

Una piccola parte della volumetria del lotto, pari a 1.720 mq di SLP (6,5% del totale) per un valore indicato in € 1.755.000, è stata permutata nel 2013, anche se la sua realizzazione seguirà quella della rimanente parte del lotto.

Questi elementi, desunti direttamente dal Piano Industriale di EuroMilano, hanno fatto inizialmente ritenere che la costruzione e successiva demolizione dei Parcheggi non abbia alcun effetto sui flussi di cassa che riguardano il lotto R1. Con lettera inviata il 17 ottobre 2014, EuroMilano ha fatto presente la presenza di un errore nella tabella: “la vendita delle volumetrie della residenza R1 è erroneamente indicata nella colonna relativa all’anno 2019, e non nel 2017”.

Pur prendendo atto dell’errore, la disponibilità dell’area dal 29 aprile 2016 non sembra creare problemi perché la vendita della volumetria (non del costruito) possa avvenire nel 2017, senza che vi sia alcuno slittamento negli incassi.

## **8. Slittamento del lotto R2**

Il lotto R2 è invece destinato ad essere costruito e venduto direttamente. La slide “Cascina Merlata – Timeline delle attività” (EuroMilanospa 2014) indica che la sua costruzione e vendita sono previste tra il 2017 ed il 2019 e precisamente:

	2017	2018	2019	2020
Costruzione	10%	60%	30%	
Stipula preliminari	20%	25%	35%	20%
Rogiti				100%

Fonte: Cascina Merlata – Timeline delle attività” (EuroMilanospa 2014)

Anche questa tempistica sembra escludere che la vendita del lotto R2 possa subire uno slittamento di 24 mesi per la costruzione e successiva demolizione dei Parcheggi.

## **9. Slittamento del lotto R3**

Anche il **lotto R3** è destinato ad essere costruito e venduto direttamente. La slide "Cascina Merlata – Timeline delle attività" (EuroMilanospa 2014) indica che la sua costruzione e vendita sono previste tra il 2015 ed il 2018 e precisamente:

	2015	2016	2017	2018
Costruzione		40%	60%	
Stipula preliminari	20%	30%	40%	10%
Rogiti				100%

Fonte: Cascina Merlata – Timeline delle attività" (EuroMilanospa 2014)

Nel 2016 è prevista la costruzione del 40% del lotto e di conseguenza in questo caso l'interferenza con la presenza dei parcheggi, a differenza dei lotti precedenti, è evidente.

## **10. Slittamento delle aree a destinazione residenziale**

Le considerazioni sopra riportate sono state oggetto di due incontri con i responsabili di EuroMilano, che ha dettagliato le ragioni della propria valutazione nel seguente modo (EuroMilano 2014b).

*Le valutazioni espresse nel parere del Prof. Mazzola si basano sull'assunto che l'intero programma edificatorio e commerciale relativo ai lotti di residenza libera occupati dal Parcheggio, ovvero i lotti denominati R1, R2 ed R3, trasli di due anni (tempo necessario per la realizzazione, l'utilizzo e lo smantellamento del Parcheggio e il completamento delle opere di urbanizzazione nei sedimi occupati dal parcheggio, di seguito il "Periodo di Occupazione") rispetto a quanto inizialmente previsto nel piano industriale di EuroMilano (di seguito il "Piano Industriale") sia per quanto riguarda le entrate (derivanti dai ricavi della vendita del costruito o dei diritti edificatori), sia per quanto riguarda le uscite (derivanti dai costi da sostenere per oneri di urbanizzazione, progettazione e consulenze, sviluppo, costruzione etc.).*

*La ragione di tale traslazione complessiva, anche per quanto riguarda edificazioni che – secondo il Piano Industriale - sarebbero comunque iniziate dopo il Periodo di Occupazione, o volumetrie che sarebbero comunque state cedute dopo detto Periodo, discende dal fatto che, come si evince dallo stesso Piano e come sempre avviene nell'ambito di piano di sviluppo di questa entità (si consideri che nei soli lotti R1, R2 ed R3 sono previsti circa 800 appartamenti), le realizzazioni e le vendite dei singoli lotti devono avvenire con una certa concatenazione e distribuzione in arco di tempo ragionevole, e non possono essere artificiosamente compressi e concentrati in uno stesso, limitato periodo per i seguenti principali motivi:*

- *il primo è di carattere finanziario, perché le risorse finanziarie generate dalle vendite di un lotto servono per alimentare la realizzazione del successivo, generando la cassa necessaria a restituire il debito contratto con il sistema bancario e a ottenere nuovi finanziamenti;*
- *la seconda è di carattere commerciale, perché il mercato ha dei limiti fisiologici di assorbimento, e occorre quindi graduare l'immissione di nuovi appartamenti nel tempo.*

*Da quanto sopra discende che lo slittamento di un singolo lotto nel tempo “trascina” con se anche i lotti ad esso conseguenti o connessi, così come la vendita dei diritti edificatori (per non generare una concorrenza rispetto all’edificazione diretta che creerebbe danni sia al venditore e al compratore).*

Si ritiene che le argomentazioni portate da EuroMilano diano una rappresentazione logica e credibile della situazione che verrà a creare a causa della presenza temporanea del Parcheggio e si concorda sulla necessità di considerare in 24 mesi la durata dello slittamento dei costi e dei ricavi.

### **11. Analisi delle indicazioni metodologiche del Parere**

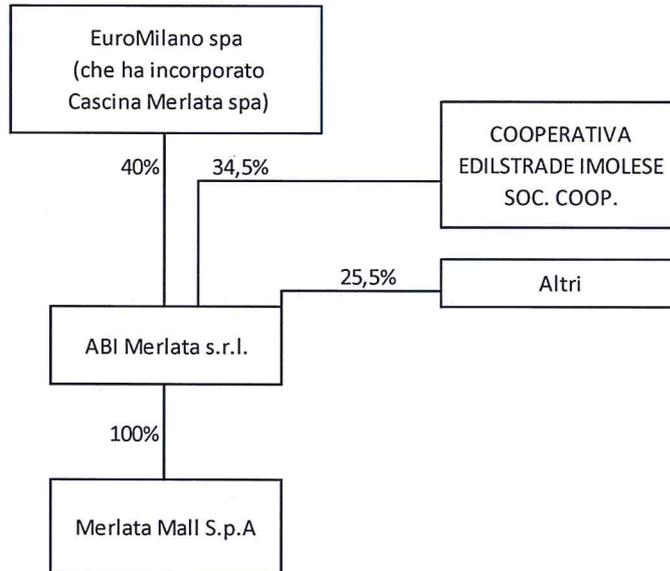
Il Parere prosegue indicando la metodologia con cui sarà effettuata l’analisi differenziale e determinato il costo medio ponderato del capitale, passaggi metodologici sui quali si concorda pienamente, salvo una differente valutazione sui valori, che verrà di seguito illustrata.

### **12. Il ritardo nell’incasso del credito relativo al Centro Commerciale**

Il Parere afferma poi che: “Un secondo possibile impatto è rappresentato dalle conseguenze del ritardo nell’incasso del credito di Cascina Merlata verso Merlata Mall, originatosi dalla cessione del terreno su cui verrà ad insistere il Centro Commerciale, la cui valutazione al momento risulta, tuttavia, incerta. Precisamente, la trattativa per la cessione del progetto di sviluppo del Centro Commerciale, secondo modalità che assicuravano, tra l’altro, il ripianamento del debito di Merlata Mall di cui si tratta, avviata tra Abi Merlata srl (proprietaria di Merlata Mall) e un potenziale interlocutore, giunta in una fase avanzata, si è interrotta, come risulta dalla comunicazione inviata dal potenziale acquirente ad Abi Merlata srl (e portata a conoscenza di Cascina Merlata) datata 26 novembre 2013, all’esito di precedenti contatti”.

La comprensione del testo richiede di ricostruire i legami societari esistenti tra gli attori:

## Il potenziale danno economico connesso alla realizzazione dei parcheggi temporanei EXPO



Abi Merlata srl (proprietaria di Merlata Mall) è quindi partecipata al 40% da EuroMilano spa, che ha assorbito Cascina Merlata spa, e quindi il credito vantato è in parte un credito figurativo, derivante dalla comprensibile e opportuna scelta di collocare l'asset in una struttura societaria che permetta "di sviluppare il centro commerciale in partnership con operatori specializzati attraverso la società Abi Merlata/Merlata Mall, al fine di mitigare il rischio immobiliare e il fabbisogno" (EuroMilanospa 2014).

La lettera inviata dal potenziale acquirente ad Abi Merlata non è disponibile: si può notare però che la data di spedizione è il giorno successivo alla riunione del Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma Cascina Merlata (Vedi punto 10 della Cronologia), nel quale si dispone di dare avvio al procedimento di promozione «di un Atto Integrativo all'AdP, comportante eventuali variazioni urbanistiche anche mediante modifica del PII Cascina Merlata», per consentire l'esecuzione dei Parcheggi e di [...] valutare le modalità per il ripristino dell'equilibrio economico-finanziario dello strumento urbanistico, in modo tale da garantire il completamento della trasformazione in corso.

Alla luce di questo fatto assumono maggiore chiarezza le motivazioni addotte nella lettera per l'interruzione della trattativa, motivazioni che meritano di essere approfondite:

- a) l'intervenuta possibilità di temporanea localizzazione dei Parcheggi sull'Area e il conseguente slittamento del Progetto;
- b) l'eventualità che, per effetto di tale slittamento, Cascina Merlata sia nella condizione di ottenere una variazione nella destinazione d'uso di porzione di mq (e precisamente il ricettivo e il terziario).

Di conseguenza, la lettera di ABI Merlata srl, più che dalla notizia della localizzazione temporanea dei Parcheggi, già resa nota il 7 ottobre 2013 (vedi punto 5 della Cronologia), sembra motivata dalla opportunità di rimuovere un possibile ostacolo alla variazione nella destinazione d'uso dell'area.

### 13. L'interferenza con l'area del Centro Commerciale

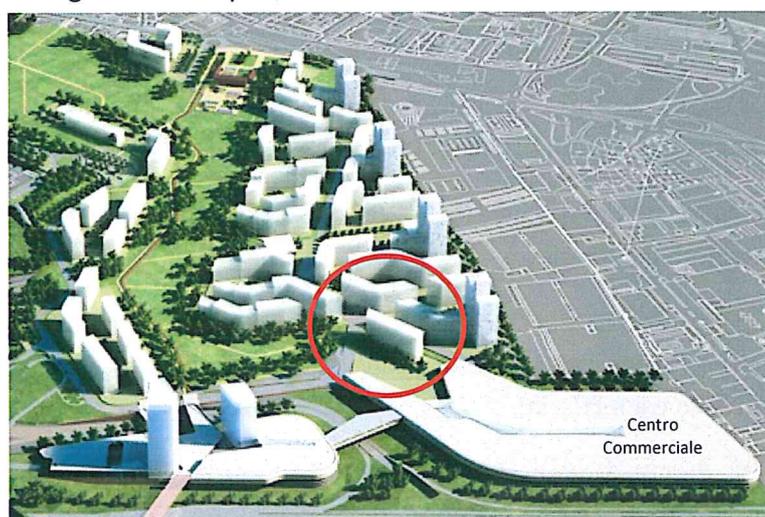
Nessuna porzione dei Parcheggi è costruita sopra le aree destinate a Centro Commerciale; anche la parte situata ad Ovest (indicata nella figura 2 con il cerchio rosso) è posizionata su una piccola porzione a destinazione residenziale. Ciononostante, la costruzione della passerella di collegamento (indicata nel cerchio giallo) crea senza dubbio una interferenza fisica.

Fig. 2 Corrispondenza tra i Parcheggi Area Nord Ovest e previsioni di piano



Fonte: a sinistra - EuroMilano e altri, Expo Village Cascina Merlata, presentazione, Aprile 2013; a destra - Comune di Milano progetto definitivo Parcheggi EXPO, aprile 2014

Fig.3 Vista complessiva dell'intervento su Cascina Merlata



Fonte: EuroMilano 2013,

#### **14. La valutazione del presunto danno per il ritardato incasso del credito**

Il Parere, correttamente, indica che le ragioni indicate al punto 12 a) e b) hanno rilevanza ben diversa, avendo la prima un nesso di causalità (anche se mediato) mentre la seconda è riferibile a “valutazioni strategico commerciali del potenziale acquirente”.

Il Parere quindi ammette l'esistenza di un elemento d'incertezza nella stima del danno potenziale e spiega come si è scelto di valutarlo in presenza di questo elemento di incertezza. La spiegazione non brilla per chiarezza, ma in sostanza assume, per la definizione dello scenario “con Parcheggi”, che l'interruzione dipenda solo parzialmente da essi e “in un'ottica prudenziale” riduce il tempo di ritardo a sei mesi.

Su questo aspetto si avrà modo di ritornare in seguito.

#### **15. Stima della prima componente del danno potenziale**

Per la verifica della valutazione del danno proposta dal Parere si procederà in due fasi: dapprima si verificheranno i calcoli effettuati, mantenendo le assunzioni fatte dal Parere; poi si provvederà a ricalcolare il valore sulla base di una diversa valutazione del tasso di interesse da applicare. Nel Parere viene dapprima presentata la situazione dei flussi di uscita e di incasso previsti dall'aggiornamento del Piano Industriale di Cascina Merlata, sintetizzati nella Tabella 1, che risulta corretta. Viene poi presentata la Tabella 2, nella quale i valori di incasso e di spesa vengono posticipati di due anni. Si può osservare che questa ipotesi sia in parte semplificata, perché i costi sostenuti nel 2013 (basati in gran parte su “importi già sostenuti al 30.09.2013” come indicato in nota a pag. 12 del Parere) non potranno essere posticipati al 2015 come invece indicato. A parte quest'osservazione, che aumenterebbe in maniera poco rilevante la stima del costo, la tabella è corretta.

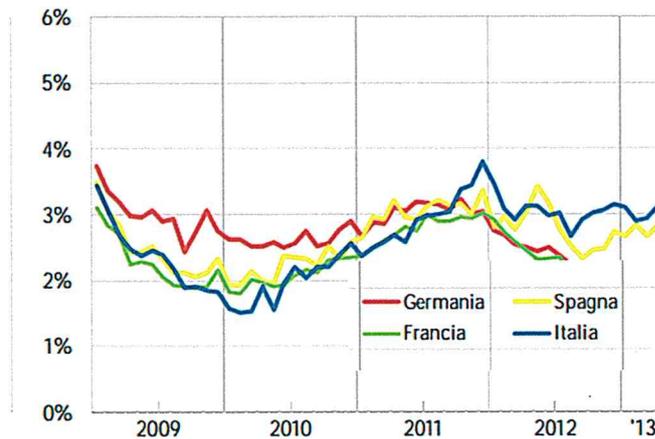
Per differenza tra le Tabelle 1 e 2 si ottiene la Tabella 3 il cui calcolo è corretto.

Segue la presentazione dei valori utilizzati per il calcolo del WACC.

In merito si può osservare che:

- a) Per la determinazione del costo del capitale di debito non si ricorre a valori medi di mercato ma al tasso pagato da EuroMilano spa agli istituti bancari (4,89%). Questo dato non è verificabile direttamente ma è decisamente sopra la media (vedi Fig. 3), soprattutto per la scelta di pagare un Interest Rate Swap in una fase in cui l'Euribor rimane debole e senza prospettive di rialzo, quanto piuttosto di ribasso. Per la determinazione della componente relativa al capitale di rischio, il Parere utilizza come valore di base il rendimento dei titoli pubblici nei 12 mesi precedenti il “danno” (novembre 2012 – ottobre 2013).

Fig. 3 Tassi di interesse bancari sui prestiti in euro alle società non finanziarie nei principali paesi dell'Area euro (oltre 1 milione €)

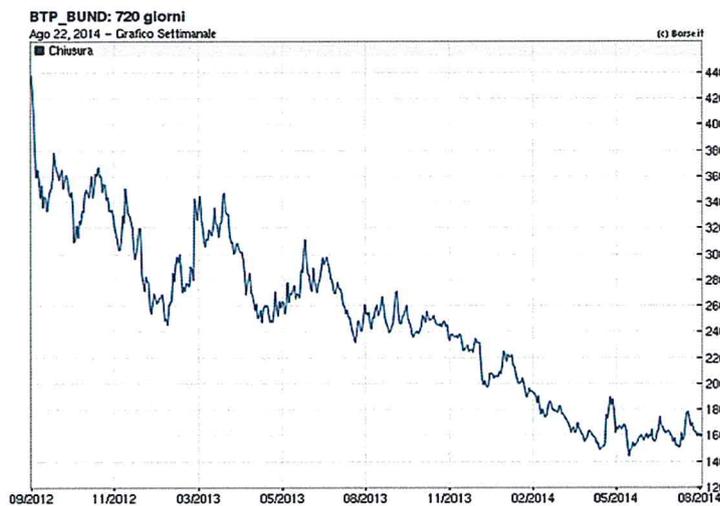


Fonte: Risk Outlook, giugno 2013

[http://www.consob.it/main/consob/pubblicazioni/report/risk\\_outlook/index.html](http://www.consob.it/main/consob/pubblicazioni/report/risk_outlook/index.html)

Si osserva che il rendimento dei titoli pubblici, pur spesso utilizzato come riferimento, non sia affatto "risk free", tenendo soprattutto conto del particolare periodo al quale ci si riferisce: è a tutti noto, infatti, che i titoli del debito pubblico italiano sono stati caratterizzati da un differenziale (spread) riferibile senza alcun dubbio ad una valutazione di rischio, come evidenziato nel grafico successivo.

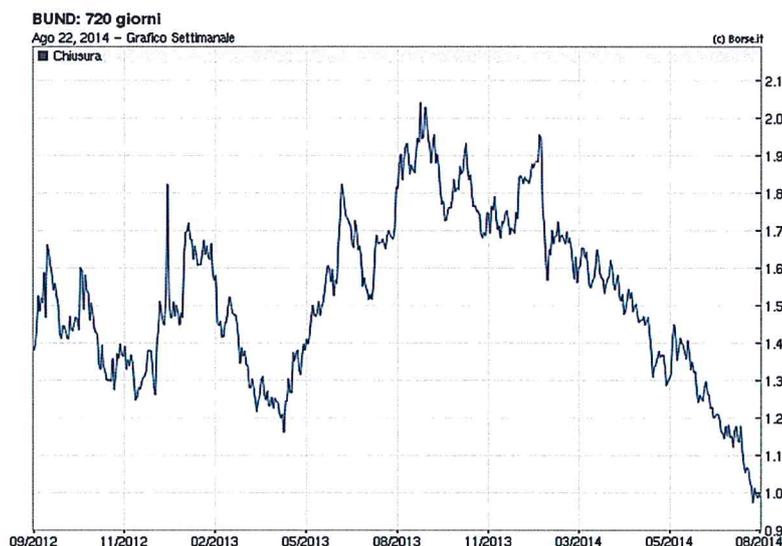
Fig. 4 Andamento dello spread BTP e BUND



Fonte: [http://www.borse.it/spread/quotazioni/BTP\\_BUND/720/giorni](http://www.borse.it/spread/quotazioni/BTP_BUND/720/giorni)

Per avere un tasso "risk free" si propone quindi di utilizzare i rendimenti del BUD, che ha avuto un rendimento medio nel periodo novembre 2012 – ottobre 2013 dell'1,53%, come mostrato nel grafico sottostante.

Fig. 5 Andamento tassi dei BUND



Fonte: <http://www.borse.it/spread/quotazioni/BUND/720/giorni>

- b) Sul valore del coefficiente Equity Risk Premium si concorda mentre sul rapporto tra capitale proprio ed equity è meglio utilizzare, al posto della media del settore, il valore specifico della società, in quanto il costo del debito è stato valorizzato sulla base dei contratti stipulati, i quali risentono ovviamente dello specifico rapporto di leva. La tabella seguente riporta la composizione del capitale proprio e dei debiti finanziari di Cascina Merlata spa nei due esercizi presi a riferimento. La composizione di D e E è stata calcolata come media.

Composizione del capitale

	31/12/2013	31/12/2012	media
Patrimonio netto	43.674.169	48.608.655	
debiti finanziari	131.729.226	130.000.000	
E/(E+D)	24,90%	27,71%	26,31%
D/(E*D)	75,10%	74,11%	73,69%

Fonte: bilancio Cascina Merlata spa

Sulla base delle considerazioni appena espresse, si ritiene più corretto utilizzare il tasso di sconto indicato nella tabella successiva.

Calcolo del costo medio ponderato del capitale

	Parere	Proposto
risk free rate	4,04%	1,53%
beta	1,015	1,015
small size premium	30%	30%
beta corretto	1,3195	1,3195
ERP	4,89%	4,89%
Ke	10,86%	7,98%
Kd lordo	6,69%	6,69%
tax rate	27,50%	27,50%
Kd netto	4,85%	4,85%
E/(E+D)	43,90%	26,31%
D/(E*D)	56,10%	73,69%
WACC	7,49%	5,67%

### 16. Ricalcolo della “prima componente del danno”

La determinazione di quella che è stata definita “la prima componente del danno potenziale” deve quindi essere rivista per effetto del ricalcolo del tasso di interesse.

La tabella successiva mostra la variazione dei saldi: attualizzando tale variazione con il tasso calcolato al punto 15 si ottiene un valore attuale di 6,123 milioni di Euro, come da tabella seguente.

Variazione rispetto allo scenario base										
Differenza	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
R1 Res libera	1.501	2.637	208	-1.604	-38.200	-402	37.097	-463	-606	-168
R1 Res libera - permuta	97	171	14	-104	-71	-26	-1	-30	-39	-11
R2 Res libera	1.046	1.726	170	1.836	4.874	7.760	-4.762	-79.277	-1.328	67.955
R3 Res libera	396	653	-1.668	-1.903	1.844	-19.145	2.961	22.392	-3.533	-1.997
Totale	3.040	5.187	-1.276	-1.775	-31.553	-11.813	35.295	-57.378	-5.506	65.779
WACC	5,67%									
VAN flussi (2013)	-€ 6.123,01									

### 17. Stima della seconda componente del danno potenziale

Anche in questo caso, per la verifica della valutazione del danno proposto dal Parere, si procederà in due fasi: dapprima si verificheranno i calcoli effettuati mantenendo le assunzioni fatte dal Parere; poi si provvederà a ricalcolare il valore sulla base delle considerazioni espresse ai punti precedenti.

### 18. Analisi della stima proposta dal Parere

L’analisi sviluppata dal Parere si basa sulla scansione temporale degli incassi del credito vantato da Cascina Merlata nei confronti di Merlata Mall nello scenario di base, riportati in

## ***Il potenziale danno economico connesso alla realizzazione dei parcheggi temporanei EXPO***

tabella 6, che non è stato possibile verificare. Come indicato al punto 14 lo slittamento ipotizzato è stato di sei mesi.

I flussi sono stati attualizzati “ad un tasso espressivo del valore finanziario del tempo, tenuto conto delle caratteristiche del debitore”, tasso che non viene indicato. Il risultato di tale attualizzazione è indicato a pag. 20 del Parere ed è quantificato in 1.209.000 Euro. È possibile quindi risalire al tasso utilizzato, che risulta essere lo 0,4% mensile capitalizzato, che equivale al 5,37% annuale. Si osserva che questo tasso è ancora più alto del costo del capitale di debito che è del 4,85%.

In aggiunta all'importo di 1.209.000 Euro, definito come “stima della diversa convenienza economica dei due scenari in funzione del ritardato incasso del credito vantato”, il Parere aggiunge la stima dell'onere fiscale che graverebbe sul suo incasso, arrivando a fissare in 1.762.000 Euro il valore dell'indennizzo che dovrebbe essere corrisposto nell'ipotesi che lo slittamento sia integralmente riconducibile alla costruzione dei Parcheggi. Non si concorda con questa impostazione perché l'indennizzo, lo dice il termine stesso, è destinato a risarcire Cascina Merlata SPA dei maggiori costi finanziari che dovrà sopportare per il ritardo nell'incasso dei crediti: nella contabilità della società l'indennizzo compenserà quindi i maggiori costi finanziari riportando in pareggio la specifica partita e non determinando alcun reddito aggiuntivo e quindi alcuna maggiore tassazione.

Per la seconda componente di danno, il Parere arriva infine a definire non un valore ma un intervallo, compreso tra gli estremi di ZERO Euro, nell'ipotesi che la motivazione del rinvio non sia conseguenza negativa della decisione di costruire i Parcheggi, e 1.762.000 Euro, cifra connessa all'ipotesi che la decisione sia parzialmente causata dall'evento.

Questo tema è stato approfondito nella Replica, dalla quale si ricava l'informazione che “dopo quasi quattro mesi d'interruzione della trattativa, in data 14 marzo 2014, il potenziale acquirente ha nuovamente manifestato il proprio interesse nell'operazione, anche a seguito dell'illustrazione della variazione nella destinazione d'uso di una porzione di mq prevista per Cascina Merlata.” Si può osservare che tra la data di interruzione della trattativa e la data della ripresa di interesse, nulla cambia nella decisione di realizzare i Parcheggi e nella loro tempistica: ciò può portare, per logica conseguenza, ad escludere che la causa che ha portato l'offerente a interrompere la trattativa sia riconducibile a questo evento. Si può anche osservare che se la ripresa è avvenuta dopo quattro mesi, questo dovrebbe essere lo slittamento eventualmente da considerare. Dalla Replica si apprende infine che già il 23 maggio 2014 la trattativa si è chiusa, con un altro operatore, a un prezzo più alto di quello inizialmente offerto.

Per questi motivi si propende nettamente per la valutazione che la costruzione dei Parcheggi non abbia causato alcun danno, aderendo alla ipotesi prudenziale tra prospettate dal Parere.

## **19. Valutazione degli effetti compensativi**

Ultimo punto relativo all'approccio metodologico riguarda la valutazione di possibili effetti compensativi del danno, cioè di "eventuali benefici che si sono prodotti nello scenario alternativo e che non si sarebbero prodotti nello scenario Base".

A questo proposito vale richiamare quanto già espresso (punto 3) a proposito dell'utilizzo improprio del termine "danno". In un contesto di accordo e di aperto negoziato, quale è la presente collaborazione per la realizzazione di una iniziativa il cui successo è interesse comune (evidenti le ricadute positive sull'investimento di EuroMilano spa) è invece logico e doveroso che entrambe le parti esaminino con realismo ed equilibrio tutti gli aspetti per verificare, come richiesto, se la costruzione e successiva demolizione dei Parcheggi abbia inficiato l'equilibrio economico finanziario del progetto.

A favore dell'opportunità di inserire gli eventuali vantaggi derivanti per EuroMilano spa dalla costruzione dei Parcheggi si esprime anche la Replica affermando che "posto che tali verifiche dovrebbero essere ora possibili, l'eventuale presenza di elementi compensativi può essere certamente inclusa nella stima del danno potenzialmente connesso allo sviluppo / smantellamento dei parcheggi EXPO".

Per questo motivo si ritiene necessario considerare il vantaggio finanziario derivate ad EuroMilano dal rinvio della costruzione del plesso scolastico, causato dalla temporanea occupazione dell'area destinata ad ospitarlo, come analizzato nel paragrafo successivo.

Nel corso dell'analisi sono stati valutati anche altri aspetti, per verificare se sussistono altri vantaggi compensativi di un qualche rilievo.

- a) La demolizione e ricostruzione della ciminiera. La Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Lombardia ha prescritto l'obbligo di conservare il manufatto di archeologia industriale consistente nella fornace e nella sua ciminiera. Le analisi compiute hanno evidenziato la presenza "di fessure passanti di notevole entità che ne consigliano la demolizione e ricostruzione in sito" – Comune di Milano 2014a, p. 35). Non appare evidente dai documenti contrattuali a chi spetti l'onere di tale operazione, che sarà eseguita nell'ambito degli interventi di realizzazione dei Parcheggi, data la collocazione del manufatto nell'area da questi occupata. Di conseguenza, prudenzialmente, non si è ritenuto opportuno inserire in compensazione l'eventuale risparmio, peraltro da determinare, tra i benefici che EuroMilano potrebbe ottenere.
- b) Opere di urbanizzazione primaria: La Convenzione prevede l'onere a carico del convenzionato di costruire, a scomputo degli oneri, le opere di urbanizzazione primaria. Tra gli elaborati di corredo al Progetto definitivo per la costruzione dei Parcheggi EXPO non è presente una tavola di raccordo che permetta di valutare quali opere necessarie per la realizzazione dei Parcheggi siano comprese tra quelle che EuroMilano spa deve realizzare per ottemperare agli obblighi convenzionali. Nel corso degli incontri con EuroMilano spa è stato possibile verificare che la quasi totalità delle opere che saranno realizzate per la sistemazione dei Parcheggi dovrà

## ***Il potenziale danno economico connesso alla realizzazione dei parcheggi temporanei EXPO***

essere poi demolita, perché interferente con le nuove costruzioni o inutili. In particolare la rete di smaltimento delle acque e la vasca di laminazione non saranno più necessarie dopo la demolizione dei Parcheggi, perché la massima parte della superficie da esse servite sarà nuovamente resa drenante.

### **20. Rinvio della costruzione del plesso scolastico**

La costruzione e successiva demolizione dei Parcheggi impedisce a EuroMilano spa di costruire nei tempi previsti dalla Convenzione con il Comune di Milano lo Standard Qualitativo consistente nel plesso scolastico, edificio che dovrà essere realizzato su un lotto che è interamente occupato dai Parcheggi.

Il rinvio della costruzione non comporterà, stante il contesto nel quale avviene, alcuna penale per EuroMilano spa ma, allontanando nel tempo il momento del pagamento dei costi, produrrà un vantaggio finanziario: nella Convenzione (Elaborato 6.1.12) il costo di costruzione del plesso scolastico è definito in 12.000.000 Euro e la sua realizzazione è prevista entro il 2015 (All. D alla Convenzione, tavola 11.2 - Cronoprogramma Opere). Il rinvio del costo di due anni (dal 2014 al 2016), valutato applicando la medesima metodologia seguita per le aree edificabili, è in grado di produrre un vantaggio finanziario quantificabile in 1,154 milioni di Euro.

Plesso scolastico costi	VAN 2013	2013	2014	2015	2016	2017	Totale
Scenario Base	-€ 11.050.788	-	-6.000.000	-6.000.000	-	-	-12.000.000
Scenario Parcheggi	-€ 9.895.905	-	-	-	-6.000.000	-6.000.000	-12.000.000
Variazione	-€ 1.154.884						
WACC	5,67%						

### **21. Conclusioni**

L'analisi del Parere e della Replica, compiuta secondo quanto descritto ai punti precedenti e sulla base della documentazione ivi indicata, ha portato alle seguenti conclusioni:

- e) gli oneri di natura finanziaria che la costruzione dei Parcheggi porterà a EuroMilano spa per effetto delle interferenze con la vendita delle superfici residenziali sono quantificabili in 6,123 milioni di Euro;
- f) gli eventi successivi alla redazione del Parere consentono di aderire con convinzione alla valutazione, pure ipotizzata, che la costruzione dei Parcheggi non comporti alcun onere finanziario;
- g) i benefici finanziari ed economici che la realizzazione dei Parcheggi, senza considerare l'opportunità imprenditoriale costituita dalla loro costruzione, sono stati valutati in 1,154 milioni di Euro.

Complessivamente, o costi che gravano piano finanziario di Cascina Merlata sono quantificati in 5,030 milioni di Euro, cifra in grado di compromettere negativamente l'equilibrio economico finanziario del Piano Integrato di Intervento di Cascina Merlata.

## **22. Cronologia**

Al fine di valutare compiutamente il documento “Parere in merito al potenziale danno per Cascina Merlata spa connesso alla realizzazione dei parcheggi EXPO sull’area Cascina Merlata” (Mazzola 2014a) e il successivo documento “Replica alle Osservazioni” (Mazzola 2014b) occorre contestualizzare la situazione e il fine per il quale i documenti sono stati prodotti.

Contesto cronologico:

- 1) con d.p.g.r. n. 4299 del 13 maggio 2011 è stato approvato l’Accordo di Programma per la riqualificazione urbana e la riorganizzazione infrastrutturale delle aree complessivamente denominate «Cascina Merlata».
- 2) in data 3 novembre 2011 Cascina Merlata s.p.a. ed il Comune di Milano hanno sottoscritto la Convenzione attuativa del PII che regola i rispettivi diritti ed obblighi, nonché le tempistiche di realizzazione degli interventi pubblici e privati previsti dallo stesso PII.
- 3) il 6 giugno 2013 viene aggiornato il Piano Industriale di EuroMilano.
- 4) Il 26 luglio 2013 è viene stipulato contratto di appalto per l’esecuzione dei lavori di urbanizzazione tra CMSPA ed EURECA Consorzio stabile.
- 5) Il 7 ottobre 2013, il Commissario Unico Delegato del Governo per EXPO Milano 2015 invia agli Enti sottoscrittori dell’Accordo di Programma Cascina Merlata una lettera con la quale è rappresentata la necessità e l’urgenza di realizzare in via provvisoria i parcheggi per bus Gran Turismo funzionali all’Esposizione Universale all’interno del perimetro del Programma Integrato di Intervento.
- 6) Inoltre, in relazione al Programma Integrato di Intervento, attualmente in corso di esecuzione, il Commissario Unico ha evidenziato la necessità di un intervento del Comune di Milano affinché «acquisisca l’assenso del soggetto attuatore del Programma Integrato di Intervento «Cascina Merlata» e verifichi con quest’ultimo, nell’ambito degli strumenti dell’Accordo di Programma, la sussistenza delle condizioni tecnico-amministrative per l’esecuzione degli interventi «Aree e strutture a parcheggio» nel perimetro del predetto Programma, valutando altresì tutte le possibili soluzioni di integrazione o variazione dell’Accordo di Programma e/o del Programma Integrato di Intervento al fine di assicurare la realizzazione dell’opera temporanea mantenendo la sostenibilità economico-finanziaria dello stesso strumento urbanistico».
- 7) Il 3 novembre 2013 Comune di Milano e CMSPA sottoscrivono la convenzione attuativa del PII.
- 8) Quindi si identifica nella revisione del PII da attuarsi mediante un atto integrativo all’AdP-CM lo strumento mediante il quale “mantenere la sostenibilità economico-finanziaria” dell’intervento. Tale indirizzo è confermato il 4 novembre 2014, nella riunione del Tavolo Istituzionale per il Governo complessivo degli interventi regionali e sovraregionali (c.d. Tavolo Lombardia);

- 9) Cascina Merlata s.p.a. esprime in sede di commissione tecnica le condizioni a suo giudizio necessarie per ristabilire l'equilibrio economico finanziario;
- 10) in data 25 novembre 2013, il Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma Cascina Merlata, in ragione delle determinazioni assunte dal Tavolo Lombardia del 4 novembre 2013 e degli esiti delle prime verifiche tecniche svolte dalla Segreteria tecnica dell'Accordo di Programma nelle riunioni del 18 ottobre, 30 ottobre e 12 novembre 2013, ha disposto di dare avvio al procedimento di promozione **«di un Atto Integrativo all'AdP, comportante eventuali variazioni urbanistiche, che, anche mediante modifica del PII Cascina Merlata, consenta l'esecuzione dell'opera richiesta dal Commissario Unico in tempi utili per l'evento, il coordinamento temporale tra la realizzazione del parcheggio temporaneo e l'attuazione del PII, nonché di valutare le modalità per il ripristino dell'equilibrio economico-finanziario dello strumento urbanistico, in modo tale da garantire il completamento della trasformazione in corso»**; il Collegio di Vigilanza nella medesima seduta ha, altresì, ritenuto che eventuali proposte di modifica del Programma Integrato di Intervento debbano essere valutate dalla Segreteria Tecnica alla luce degli obiettivi dell'Accordo di Programma e della necessità di **«considerare come elementi non suscettibili di variazione la capacità edificatoria massima ammissibile, le dotazioni minime di standard e verde pubblico e le contribuzioni finanziarie già definite nell'Accordo di Programma e nella Convenzione attuativa del PII»**;
- 11) in data 26 novembre 2013, il Commissario Unico, con Provvedimento n. 10, ha disposto, fra l'altro, che gli Enti sottoscrittori dell'Accordo di Programma Cascina Merlata **valutino la fattibilità delle proposte avanzate dal soggetto attuatore** del PII per la modifica dello stesso Programma ai fini del suo riequilibrio economico finanziario, fermi restando gli elementi non suscettibili di variazione già indicati dal Collegio di Vigilanza»;
- 12) Il 6 dicembre 2013 Cascina Merlata s.p.a. presenta al Comune di Milano un documento "Parere in merito al potenziale danno per CMSPA connesso alla realizzazione dei parcheggi EXPO sull'area CM (come si desume da lettera del CMILANO del 20 marzo 2014).
- 13) Nel corso delle segreterie tecniche dell'AdP del 18 ottobre 2013, 30 ottobre, 12 novembre, 27 novembre e 10 dicembre, tra l'altro CMSPA "ha rappresentato la propria disponibilità a mettere a disposizione le aree ...chiedendo di essere tenuta indenne [...] dai costi derivanti dai Parcheggi EXPO sia in termini di costi connessi ai lavori, sia in termini di costi connessi alla messa a disposizione degli interventi delle aree (mancata disponibilità delle aree stesse, ritardata attuazione degli interventi del PII, utilizzo da parte di EXPO 2015 SPA delle aree interessate ai parcheggi. [Bozza Studio Magri 13 01 2014]
- 14) in data 24 dicembre 2013, **Cascina Merlata s.p.a. ha presentato al Comune di Milano una proposta di variante del PII finalizzata a ripristinare l'equilibrio economico- finanziario**, nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni espresse dal Collegio di Vigilanza del 25 novembre 2013;
- 15) in data 20 gennaio 2014, Cascina Merlata s.p.a. ha chiesto al Comune di Milano di promuovere un Atto Integrativo all'Accordo di Programma

## ***Il potenziale danno economico connesso alla realizzazione dei parcheggi temporanei EXPO***

Cascina Merlata allo scopo di approvare una variante all'omonimo PII, stante la necessità di ripristinare l'equilibrio economico- finanziario dello stesso compromesso dalla realizzazione del parcheggio EXPO;

- 16) in data 22 gennaio 2014, il Comune di Milano ha comunicato al Soggetto Attuatore del PII Cascina Merlata **l'impossibilità di avviare l'esame istruttorio dei documenti e degli elaborati grafici presentati, stante la necessità di avviare il procedimento di promozione dell'Atto Integrativo all'Accordo di Programma;**
- 17) in data 27 gennaio 2014, Commissario Unico, con **Provvedimento n. 13**, ha disposto che Cascina Merlata s.p.a., in ragione dell'avvenuto reperimento della provvista finanziaria necessaria per i lavori, proceda tempestivamente alla realizzazione degli stessi secondo gli impegni assunti.
- 18) In data 11 febbraio 2014 il Provveditorato alle Opere Pubbliche per la Lombardia e la Liguria convoca la Conferenza dei Servizi Permanente per l'approvazione dei progetti
- 19) In data 1 marzo 2014 EuroMilano SPA subentra mediante fusione per incorporazione a CMSPA.
- 20) In data 13 marzo 2014 il Provveditorato alle Opere Pubbliche emana il decreto di approvazione delle opere pubbliche (citato nella lettera del Comune di Milano del 20 marzo 2014).
- 21) Il 25 marzo 2014 il Provveditorato rilascia il parere di congruità dei prezzi.
- 22) In data 14 febbraio 2014 con Deliberazione di Giunta n. 245 il Comune di Milano promuove l'Atto Integrativo all'Accordo di Programma «per la riqualificazione urbana e la riorganizzazione infrastrutturale delle aree complessivamente denominate «Cascina Merlata», e la Regione Lombardia con delibera 6 marzo 2014 aderisce alla proposta di atto integrativo dell'AdPCM, specificando che il termine per la definizione dei contenuti dell'Atto Integrativo all'Accordo di Programma Cascina Merlata è indicativamente stabilito in centottanta giorni dalla data di adesione di Regione Lombardia.
- 23) In data 20 marzo 2014, il Comune di Milano chiede al Provveditorato Opere Pubbliche di far valutare la congruità della perizia sul potenziale danno economico per il Soggetto Attuatore connesso alla realizzazione dei parcheggi.
- 24) Il 22 aprile 2014 EuroMilano aggiudica le opere necessarie alla realizzazione dei parcheggi al consorzio EURECA.
- 25) In data 26 maggio 2014 il Provveditorato risponde
- 26) Il 23 giugno il Soggetto Attuatore presenta un'ampia documentazione tra cui un documento di "Replica alle Osservazioni svolte dall'UT del Provveditorato alle OOPP.
- 27) Il 17 ottobre 2014 EuroMilano spa invia una lettera al Provveditorato alle OOPP con oggetto: "Progettazione e realizzazione del Parcheggio Remoto per bus granturismo e altri veicoli nell'area di Cascina Merlata in Milano, verifica del danno economico a carico del soggetto attuatore. Trasmissione note integrative a chiarimento."

- 28) Il 14 novembre 2014 il Soggetto Attuatore presenta una “Seconda nota di integrazione e chiarimento” da titolo: “Parere in merito all’indennizzo richiesto da Cascina Merlata s.p.a. in relazione al pregiudizio economico-finanziario determinato dalla realizzazione dei parcheggi Expo sull’area Cascina Merlata”.

### **23. Riferimenti**

Comune di Milano 2014a, “Programma Integrato di Intervento Riqualficazione dell'area di Cascina Merlata, Relazione Generale”, Milano 14 gennaio

Comune di Milano, 2014b, “Progetto definitivo Parcheggi EXPO, relazione generale”, aprile

EuroMilanospa 2013, “Progettare la trasformazione, aggiornamento al Piano Industriale”, Slides, Milano 6 giugno 2013

EuroMilanospa 2014a, “Procedura negoziata senza previa pubblicazione di bando di gara dell’appalto di progettazione esecutiva dei lavori di realizzazione e demolizione dei parcheggi EXPO nell’ambito del PII di Cascina Merlata”. Milano, 22 aprile 2014

EuroMilanospa 2014b “Seconda nota di integrazione e chiarimento. Parere in merito all’indennizzo richiesto da Cascina Merlata s.p.a. in relazione al pregiudizio economico-finanziario determinato dalla realizzazione dei parcheggi Expo sull’area Cascina Merlata”, 14 Novembre 2014.

Mazzola 2013, “Parere in merito al potenziale danno per Cascina Merlato spa connesso alla realizzazione dei parcheggi EXPO sull’area Cascina Merlata”

Mazzola 2014, “Replica alle osservazioni svolte dall’Ufficio tecnico per l’edilizia demaniale del Provveditorato OO.PP. per la Lombardia e la Liguria in merito al Parere relativo al potenziale danno per Cascina Merlato spa connesso alla realizzazione dei parcheggi EXPO sull’area Cascina Merlata”

---

*Roberto Zucchetti*