



## IL CASO

**IL PROGETTO**  
L'INIZIATIVA VUOLE ATTRARRE  
I GRANDI INVESTITORI  
IMMOBILIARI INTERNAZIONALI

**GLI SPONSOR**  
LO STUDIO È STATO VOLUTO  
DALLA PROVINCIA E DALLA  
CAMERA DI COMMERCIO

# «Investire in Brianza? Un vero affare» *La ricerca del Politecnico*

di MONICA GUZZI

- MONZA -

**INVESTIRE** in Brianza conviene, anche in un momento così difficile. Lo dice il Politecnico di Milano, che ha elaborato per conto della Provincia e della Camera di Commercio di Monza e Brianza un progetto strategico di marketing territoriale.

**IL PROGETTO** è rivolto ai grandi investitori immobiliari internazionali: l'obiettivo è convincerli, con questa ricerca ma anche con un gruppo di lavoro che promuoverà azioni specifiche, a destinare risorse al territorio, l'occasione **Expo 2015**. Parlare di mattone in Brianza, con le inchieste in corso sulle aree trasformate a suon di mazzette e con il triste primato di consumo del suolo che mette Monza e dintorni in cima alla classifica nazionale (col 55 per cento delle aree urbanizzate la Brianza ha superato la provincia di Napoli) può sembrare una follia. «Ma non si tratta di consumare ulteriormente suolo - chiarisce il presidente della Provincia Dario Allevi - bensì di continuare a promuovere l'attrattiva del nostro territorio in vista delle sfide che ci attendono». Per Mauro Danieli, presidente dell'osservatorio del territorio e degli immobili della Camera di Commercio, si tratta piuttosto di «trovare una formula che metta insieme sviluppo e tutela del territorio». Le simulazioni condotte hanno infatti riguardato tre grosse aree dismesse: l'ex ospedale San Gerardo a Monza, l'ex ospedale civile di Vimercate e l'ex ospedale psichiatrico di Limbiate. Prima di occuparsi dei tre casi specifici, il gruppo di lavoro guidato da Marzia Morena del dipartimento Best del Politecnico con

la collaborazione dell'Università Bocconi ha analizzato i 12 fattori chiave che gli investitori internazionali riconoscono per misurare l'attrattiva di un territorio. Ebbene, la Brianza supera i valori di riferimento in 9 casi su 12: accesso al mercato, sistema formativo, cultura pro-business, immagine e reputazione pro-business, ricerca e sviluppo, infrastrutture tecnologiche avanzate, capitale umano e talenti, disponibilità e qualità del mercato immobiliare e qualità della vita. Sotto la media e fattori quindi frenanti agli investimenti risultano invece il sistema amministrativo e fiscale, il personale qualificato e le infrastrutture di base. Sotto la lente, un territorio a 20 chilometri da Milano, vicinanza considerata un punto di forza. I numeri trainanti: 849mila abitanti (+10,8 per cento in dieci anni), un reddito medio dichiarato di 15.282 euro, 64.483 imprese attive. In particolare, la Brianza è la seconda provincia lombarda per numero di imprese partecipate estere: 316, con 38mila dipendenti. Le imprese artigiane sono 23.203, corrispondenti al 36,1 per cento delle imprese attive in provincia. Tre i distretti industriali tradizionali: lecchese (produzione e lavorazione metalli), est milanese (apparecchiature elettriche), Brianza (mobili e arredo). Quattro i distretti innovativi: biotecnologie, biotecnologie non alimentari, design, materiali innovativi. Tra gli altri elementi attrattori, parchi, musei, ville di delizia, strutture sanitarie di eccellenza (2.236 posti letto) e un'offerta immobiliare di buon livello, con una tipologia diversificata di immobili disponibili. I prezzi, considerata la media fra Monza, molto più cara, e il resto del territorio: 1.712 euro il metroquadrato residenziale,

1.755 commerciale, 1.049 capannoni e 1.670 uffici.



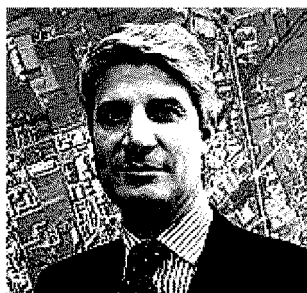
“ DARIO ALLEVI

Non si tratta di consumare ancora suolo ma di continuare a promuovere l'attrattività del nostro territorio in vista delle sfide che ci attendono



“ MAURO DANIELLI

La conoscenza del territorio è uno strumento strategico  
Ora bisogna mettere insieme sviluppo e tutela del territorio



AREE STRATEGICHE VIMERCATE, MONZA E LIMBIATE

## La scommessa sul mattone passa da tre ex ospedali

- MONZA -

**TRE EX** ospedali: sono i tre casi significativi individuati per una prima applicazione del metodo elaborato dal Politecnico di Milano. Si tratta di aree pubbliche, oggetto di progetti di riqualificazione, distribuite nelle aree centro, est e ovest della Brianza.

A Monza è stata analizzata l'area dell'ex Ospedale San Gerardo e dintorni, 63mila metri quadrati ai margini del centro storico. I fattori di attrattività più significativi si concentrano sulle infrastrutture tecnologiche avanzate (banda larga al top e strutture turistico-ricettive), la disponibilità e qualità del mercato immobiliare e le infrastrutture di base (collegamenti ferroviari e al trasporto pubblico). Notevoli anche gli indici relativi alla qualità della vita per la vicinanza a Parco e Autodromo.

A Vimercate l'ex Ospedale civile un complesso a più unità edificate che occupa una superficie di 132.664 metri quadrati. I punti di forza si concentrano sulle infrastrutture tecnologiche avanzate (presenza di banda larga e tempo di percorrenza rispetto ai poli tecnologici), la qualità della vita, la disponibilità e qualità del mercato immobiliare e le infrastrutture di base (collegamenti stradali e diretti alla metropolitana).

A Limbiate è stata analizzata l'area relativa all'ex Ospedale psichiatrico a Mombello per una superficie di 605mila metri quadrati. L'ambito di trasformazione interessa il complesso dell'ex Ospedale Antonini, oggi in disuso e in condizioni di degrado. I punti di forza si concentrano sulle infrastrutture tecnologiche avanzate (banda larga e tempo di percorrenza rispetto alla fiera di Rho). Significativi anche i parametri relativi alla qualità della vita e alla disponibilità e qualità del mercato immobiliare, oltre che alle infrastrutture di base (collegamenti stradali, di trasporto pubblico e aeroportuali low cost). «Qui non si tratta di aggiungere altro cemento a quello che c'è già - conclude Marzia Morena, curatrice del progetto - ma di ragionare su quello che c'è e su come poterlo custodire e valorizzare».

**M.Guz.**