

#4 Waterside Campus, Northampton

UN QUARTIERE UNIVERSITARIO MULTIFUNZIONALE A MISURA DI STUDENTE

Il Waterside Campus è un progetto di rigenerazione urbana sviluppato dall'Università di Northampton in partnership con altri operatori pubblici e privati, che interessa un'area industriale dismessa localizzata nel Comune di Northampton, Oltre alle strutture universitarie e agli alloggi per studenti, il Campus ospiterà uffici, negozi e attrezzature per il tempo libero. L'Università vuole creare una nuova zona urbana rivolta alla comunità studentesca ma aperta a tutti i residenti (soprattutto per quanto riguarda la condivisione degli spazi aperti e delle nuove infrastrutture).

NUMERI DEL SUCCESSO

- 1200 posti letto per studenti
- 3.000 mq destinati a bar e ristoranti
- 28.000 mq per spazi commerciali
- 40.000 mq che occuperanno diverse strutture universitarie
- Costo complessivo 370 milioni di euro: 260 milioni di bond dell'Università (Uk Guarantee), 67 milioni dal Prestito Pubblico e 43 milioni risorse proprie all'Università
- In stato di avanzamento, la conclusione dei lavori è prevista per Settembre 2018

CONFRONTO

	Northampton	Ferrara
Abitanti		
Studenti universitari		
Proprietà area all'origine		
Proprietà area alla fine del processo		—
Superficie territoriale		
Affaccio sull'acqua		
Localizzazione rispetto al centro		
Distanza a piedi dalla stazione	15 min.	10 min.

DESCRIZIONE

Situato vicino al fiume Nene, il sito del Waterside Campus ospitava una fabbrica oggi in disuso di Avon Cosmetics e una ex centrale elettrica oggi di proprietà di Taylor Wimpey UK e Permission Homes (due società immobiliari inglesi). L'area si estende per una superficie complessiva di circa 24 ettari divisa tra differenti proprietari privati (Avon Cosmetics Ltd proprietaria di 13 ha, Taylor Wimpey e Persimmon (TW&P) 10 ha e alcuni proprietari sconosciuti che detenevano una fascia posta al centro tra i due precedenti lotti).

Il sito è situato in una Enterprise Zone, una zona istituita allo scopo di attrarre investimenti e imprese garantendo a queste una serie di agevolazioni di carattere fiscale e infrastrutturale oltre a procedure insediative semplificate. L'iniziale proposta di rigenerazione urbana dell'area venne promossa dalla West Northamptonshire Development Corporation (WNDC), agenzia di sviluppo governativa incaricata di attuare investimenti a sostegno dell'economia e del sistema produttivo nell'area di Northampton, Daventry e Towcester che, per dar corso ad un progetto di riconversione produttiva dell'area, avviò una procedura di esproprio (CPO - compulsory purchase order) all'indirizzo dei proprietari dell'area.

In quel periodo, l'Università di Northampton stava avviando alcune prime riflessioni e trattative con i proprietari dell'area per la realizzazione di un nuovo Campus universitario che le avrebbe permesso di razionalizzare ed efficientare il proprio patrimonio immobiliare (fondendo e ampliando in un'unica area proprie strutture cittadine: Campus Park e Campus Avenue) e di rilanciarne l'immagine a livello nazionale e internazionale.

Intravedendo il rischio di un possibile allungamento dei tempi di realizzazione del Campus determinato dalla procedura di CPO avviata da WNDC e opposta da TW&P, si attivò per giungere ad un accordo tra le parti che escludesse il ricorso alla procedura d'esproprio.

In particolare l'Università siglò tre differenti accordi (conclusi alla fine del 2012) con le parti interessate: con Avon Cosmetic un accordo per la futura vendita delle aree adiacenti al proprio Quartier Generale, subordinato all'approvazione del progetto Waterside Campus da parte delle istituzioni competenti, con TW&P un accordo per la permuta di aree (land swap) subordinato all'approvazione dei progetti di riconversione delle stesse da parte delle istituzioni competenti (l'Università ottiene l'area di proprietà di TW&P e in cambio questi acquisiscono alcune delle aree dei Campus universitari esistenti da convertire in residenza) e con WNDC un accordo finalizzato alla realizzazione delle infrastrutture di accesso all'area dando corso al CPO già attivato all'indirizzo dei soli proprietari sconosciuti delle aree. Per garantire i proprietari delle aree venne presentata e approvata una domanda di costruzione per lo sviluppo residenziale e commerciale del sito, realizzabile nel caso in cui il progetto dell'Università non fosse andato a buon fine. Per finanziare il proprio progetto, l'Università di Northampton poté ricorrere, oltre a risorse proprie già disponibili da avanzi di gestione (pari a circa 42,5 milioni di euro), ad un prestito pubblico agevolato (di circa 67 milioni di euro) e ad una emissione obbligazionaria (per circa 258 milioni di euro).

L'assegnazione del prestito agevolato fu resa possibile grazie agli accordi siglati dall'Università con Northamptonshire County Council e Northampton Borough Council e venne finanziato tramite il Public Works Loan Board (il PWLB ha la funzione di prestare denaro dal Fondo Nazionale Prestiti alle autorità locali e di raccogliere i rimborsi).

Waterside Campus venne infine valutato come uno dei 16 progetti in tutto il paese idoneo a beneficiare della UK Guarantee, lo schema di garanzia finanziaria incondizionata e irrevocabile di capitale e di interessi rilasciata da parte del Ministero dell'Economia del Regno Unito (UK HM Treasury) per dare fiducia e agevolare il credito da parte di finanziatori privati a favore di grandi infrastrutture in settori quali l'energia, i trasporti, le comunicazioni, i rifiuti e l'housing (considerati come progetti di crescita a sostegno dell'economia locale e nazionale).

MODELLO DI INTERVENTO

