

OPEN MEDIA PARK

Scheda d'investimento

L'Open Media Park è un progetto da 150M€ e 47.000 mq per la creazione nel 2020 a Roma di un **parco tecnologico per l'avanguardia mondiale nella sicurezza dei sistemi informatici (SI) e dell'intelligenza artificiale (IA)**, e studi iper-moderni di produzione per l'intrattenimento digitale, immersi in un **lotto di 12 ettari eccezionale valenza paesistica**, e supportati da una grande struttura turistico-ricettiva, wellness e congressi a 4 stelle e servizi di ogni tipo.

Eccezionale contesto urbano: Il lotto è circondato dall'eccezionale contesto naturalistico e paesaggistico del Parco di Veio ([foto di Formello](#)¹). Formello, comune di circa 13mila abitanti in forte espansione, risulta il più ricco comune del centro-sud d'Italia per reddito pro-capite. A solo 1 Km di distanza dall'Olgiatea, complesso residenziale chiuso con circa 10.000 abitanti che include strutture golf e equitazione di classe internazionale. L'Olgiatea Golf Club è classificato fra i primi 100 al mondo da Golf Digest e ha ospitato due volte sede del Campionato del Mondo di Golf. Adiacente al lotto, vi è la Zona Olmetti, un polo uffici e servizi. Ad un tessuto residenziale rarefatto, corrisponde una grande qualità degli insediamenti, ed una grande quantità di occasioni di svago, esplorazione naturalistica e culturale del Parco di Veio, così come un basso tenore di traffico della via Cassia Veientana (il tasso di occupazione media risulta il più basso tra tutte le consolari che convergono su Roma).

Utilizzatori – Sicurezza IT e IA: Il cuore del Park sarà costituito dal [Trustless Computing Campus \[2\]](#) di 13.000 mq sulla scia delle iniziative di ricerca, standardizzazione e eventi degli ultimi 4 anni del Trustless Computing Consortium, i suoi oltre **15 partner[1] pubblici, privati e di ricerca**, nonché leader globali che hanno manifestato iniziale interesse; concepito per complementare un **Trustless Computing Cluster** il programma pubblico-privato di politiche ed investimenti 2020-2030 che attrarrà nel Lazio un massa critica unica al mondo dei migliori talenti, ricercatori, start-up, aziende, centri di ricerca - e centinaia di milioni privati - all'avanguardia in sicurezza di SI e IA per funzioni sensibili o critiche in specifiche emergenti nicchie di mercato privato e pubblico. Il Campus Ospiterà il 1° edificio direzionale d'Europa ad impatto zero ed alimentariamente autonomo, e in parte *living lab* di innovazioni per smart living. Tra l'altro andrà a realizzare laboratori all'avanguardia mondiale per il design e prototipazione di tecnologie e processi di verifica di sicurezza della fase di design e manifattura di circuiti integrati di massimi livelli di sicurezza.

Utilizzatori - IT e mediale: Abbiamo siglato estesi MoU con 13 utilizzatori finali del settore mediale/audiovisivo per l'occupazione di circa 8.000 mq e per la partecipazione, da parte di 3 di essi, all'investimento nell'equity della prevista società di gestione degli studi di produzione, [Open Media Labs](#)². Ancorché gli accordi siano del 2011-2012, stimiamo che una metà mantengano l'interesse. Nella pagina dei partner³ del sito è possibile vedere il profilo di e scaricare un file zip con oltre 50 pagine di MoU siglati per gli Open Media Labs.

Utilizzatori – Ricettivo/Servizi: il Campus abbraccerà un magnifico parco di 3 ettari con querce secolari, morbide colline e opere d'ingegneria etrusca (foto), e sarà coadiuvato da una struttura ricettiva, congressi e wellness a 4 stelle da 16.000 mq; da una vasta gamma di servizi di intrattenimento, sportivi, commerciali e di ristorazione per 8.000 mq; e uffici per altri 10.000 mq. Abbiamo ricevuto interessanti, incontri e/o analisi tecniche urbanistiche con i seguenti: catena alberghiera a 4 stelle, 2 fondi d'investimento con interesse nel ricettivo (Milano e Dubai). Inoltre: 3 medie strutture di vendita, supermercato, una catena globale di articoli sportivi, catena alimentare, leader italiano di parchi acquatici.

¹ <http://flic.kr/s/aHsjevuk7d>

² <http://www.openmediapark.com/open-media-labs/>

³ <http://www.openmediapark.com/partner/>

Quantità e Destinazione d'uso – Il progetto adottato dell'Open Media Park⁴ prevede un totale di 46,021mq di SLP divisi in:

- 21,000mq di produttivo mediale/IT, specie cyber security e intelligenza artificiale
- 16,000mq di struttura ricettiva, wellness, congressi a 4-5 stelle
- 9,000mq di servizi

Il lotto: È caratterizzato da un contesto paesaggistico di eccezionale pregio - con grandi querce secolari su dolci colline, e opere idrauliche etrusche - ideale per una fruizione di natura turistico-ricettivo e come contrasto ad un centro d'innovazione futuristico per attività di formazione, innovazione e produttive. (foto del lotto⁵).

Iter per l'avvio dei lavori: È in corso di approvazione una procedura urbanistica accelerata⁶ per progetti di interesse pubblico che prevede la conversione delle destinazioni d'uso e di contemporanea approvazione del progetto esecutivo architettonico. Dati i recenti sviluppi, si stima che - con un investimento complessivo di 300.000 euro, ed una maggiori garanzie procedurali e condivisione di visione industriale con le istituzioni regionali - vi siano ottime probabilità di concludere la procedura entro 15-18 mesi. Sostanziali variazioni sono possibili al mix nell'ambito nell'iter della procedura, in 30-60, previa intesa con il Comune di Formello. Sono del 2014, in ambito di Verifica Ambientale Strategica, i risposti paesaggistici e ambientali - preliminari ma positivi e vincolanti - e quelli archeologici - positivi e definitivi. A seguito di ciò il Presidente della Regione Lazio approvato un secondo Protocollo d'Intesa del Polo con 4 Assessorati della Regione, Comune di Formello e di Roma, e Città Metropolitana, che prevede tempi massimi complessivi per la procedura, e l'impegno a convogliare risorse fondi strutturali EU 2014-2020, con comunicato del Presidente della Regione in ottobre 2015⁷ in occasione della approvazione definitiva. Un forte e profonda condivisione non solo nel progetto, ma nel dettaglio dei suoi più recenti indirizzi industriali, è in corso inoltre da anni con il principale partito di opposizione regionale.

Opportunità d'investimento: Per addivenire all'approvazione della procedura urbanistica, sono necessari circa 300.000 euro, che i soci hanno difficoltà a contribuire, avendo investito ad oggi oltre 1.2M€.

La vendita di quote avrà oggetto la società di scopo Tecnoconsult International Srl, detenente il terreno ed il progetto, che è stata valutata nel 2011 in 21 milioni di euro di valore corrente di mercato⁸ da parte di Scenari immobiliari, a seguito di loro approfonditi Business Plan,⁹ Financial Plan a 20 anni, ed Analisi Competitiva di mercato¹⁰. Tale valutazione precede la prima adozione di variante e le analisi archeologiche e paesaggistiche. Siamo interessati a valutare offerte d'investimento di minoranza strategiche, da parte di qualificati investitori ad alto valore aggiunto, ad una valutazione che sia anche di 1/3 o 1/4 del valore stimato nel 2011.

Localizzazione: Comune di Formello, Provincia di Roma. A 8 minuti d'auto dal GRA di Roma. (vedi su mappa aerea interattiva¹¹). Presso l'incrocio fra la SS2 Cassia Veientana e la Via Formellese. (Foglio 20 – particelle 1774, 1775 e 1086).

Proprietà dell'area e progetto: La Tecnoconsult International Srl (vedi sito società e progetto¹²), società di scopo del gruppo Guerreschi, attivo da trent'anni con varie società nello sviluppo e valorizzazione immobiliare nell'area di Formello e Olgiata (Roma Nord). Essa fa' capo esclusivamente a 3 membri della famiglia Guerreschi, ognuno per circa 1/3.

CONTATTI:

Dott. Rufo Guerreschi,
335 7545620 - rg@openmediapark.com -
[linkedin.com/in/rufoguerreschi](https://www.linkedin.com/in/rufoguerreschi)

⁴ www.openmediapark.com

⁵ <https://flic.kr/s/aHsjKNcXmb>

⁶ www.openmediapark.com/tempi-e-procedure/

⁷ www.regione.lazio.it/rl_main/?vw=newsDettaglio&id=3078

⁸ PDF di 3 pagine: <https://db.tt/nbtrZ2hd>

⁹ PDF di 40 pagine: <https://db.tt/bv19zNFP>

¹⁰ PDF di 73 pagine: <https://db.tt/FN2xho3O>

¹¹ <http://bit.ly/2LZSjxa> (Il lotto corrisponde all'area in giallo chiaro a forma di "L" al centro)

¹² www.openmediapark.com/chi-siamo/