

Immobiliare. Degli anni Ottanta restano complessi per uffici, residence e hotel obsoleti che non intercettano i capitali internazionali in arrivo in città

Le ferite urbane della Milano di Ligresti

Molti gli edifici periferici abbandonati e ormai vuoti - Riquilificazione in atto ma solo per pochi

Paola Dezza
MILANO

Tassello dopo tassello a Milano si riquilifica, si ristrutturava, si riconverte buona parte del patrimonio immobiliare esistente, soprattutto privato, obsoleto o dimenticato.

Ultima mossa in ordine di tempo i lavori appena partiti per la nuova sede operativa di UnipolSai, che oggi tutti chiamano De Castilia 23 ma che è conosciuto come il Rasio, esempio - degli anni 2000 - di quanto in città ha fatto nei decenni del suo potere l'ingegnere Salvatore Ligresti.

Nel quartiere di Porta Nuova lo studio di architettura Progetto Cmr riporta in vita quello che per anni è stato un ecomostro, pronto a diventare un edificio virtuoso ed ecosostenibile non più dissociato da un contesto in-

IL RECUPERO

Avvinti i lavori per i palazzi più centrali come il Rasio, sede operativa di UnipolSai, e la torre Galfa che ospiterà uffici e un hotel Meliá

novativo e moderno.

La Milano in trasformazione che tutti vedono oggi deve fare però anche i conti con alcuni edifici obsoleti e fatiscenti, pesante eredità degli anni Ottanta. La "Milano da bere" è un ricordo che ha lasciato sul terreno schiere di edifici oggi datati, in molti casi vuoti.

Salvatore Ligresti alla fine degli anni Cinquanta arriva nel capoluogo lombardo e inizia a tessere relazioni potenti. E fonda il business immobiliare. Parte dalle aree industriali, da dismettere e valorizzare, della Richard-Ginori. E negli anni realizza complessi di edifici per uffici, residence, hotel e appartamenti. Tutti rigorosamente in periferia. Tra gli indirizzi via Medici del Vascello, vicino a San Donato, ma ancora nel comune di Milano, viale Stephenson, via Ripamonti, via Lorenteggio, via dei Missaglia. Sono aree in cui sono sorti negli anni edifici per uffici, residence e abitazioni che oggi stentano a trovare un proprio mercato. Qui non sono arrivati gli 8,4 miliardi di euro (dati Cbre) investiti in Italia nel corso del 2017 dai soggetti internazionali. E con tutta probabilità non arriveranno.

«Le aree periferiche non tro-

vano investitori - dice Massimo Roi, fondatore di Progetto Cmr - . Il processo di rinnovamento che Milano sta vivendo impiega molto tempo a passare dal centro ai bordi della città».

E' vero che Milano sta espandendo, ma è difficile vedere un futuro per tale patrimonio. Che è finito spesso nel portafoglio di enti previdenziali. E il caso di molti immobili costruiti e venduti da Ligresti negli anni 80 con contratti brevi o garanzie di reddito che non assicuravano però il cash flow a lungo termine.

Un patrimonio che pesa sulla vacancy rate, il tasso di siffo strutturale di Milano, che risulta sempre alto per via di questi edifici vuoti, dicono gli operatori.

Tra gli altri alcuni immobili sono nel portafoglio di Impis, altri di Enpam - questi ultimi acquistati tra il 1975 ed il 1986, tra cui a Milano due sfiti (via Ripamonti 42 e via Roncaglia 8) oltre al complesso di Pieve Emanuele che riguarda il hotel Ripamonti in viale dei Pini e con centro sportivo - e ancora qualche altro immobile in pancia al gruppo Unipol.

UnipolSai ha in corso sette progetti di riquilificazione, dai più importanti come la torre Galfa alla ristrutturazione dell'ex residence di via De Cristoforis 6 - dove è previsto il nuovo flagship hotel del Gruppo Una Hotels-Atahotels - fino al già citato Rasio. Per la vecchia sede di Fonsai in via Senigallia, invece, il progetto di riquilificazione è ancora alle prime fasi dello studio.

«Molti edifici abbandonati vengono riconvertiti - dice Massimo Roi - . Tutto il gruppo di edifici legato a Ligresti sta trovando una nuova vita con l'acquisizione da parte di Unipol, come la torre Galfa». La torre diventerà infatti un building multi-funzionale con un business hotel nei primi piani (del gruppo Meliá) e residence nei piani superiori oltre a un rooftop che sarà destinato a ristorante.

Milano è in fermento. Anche questo spinge le riquilificazioni. Capitali esteri sono arrivati per i due mega-progetti di Milano Santa Giulia ed il Milanesissimo. Ma è soprattutto la zona intorno a Porta Nuova che torna a nuova vita. Dietro corso Como, precisamente in via Bonnet, anche il gruppo Coima ha acquisito una torre che diventerà un hotel. Anche lo sviluppo torinese fa fare capolino in città. Ma gli investitori valuteranno mai di scommettere sull'estrema periferia?

«Il modo in cui Milano è cambiata negli anni 80 è quello del tutto particolare - dice - . Si è trattato di una moltitudine di piccoli mutamenti come, esempio eclatante, quelli permessi dalla legge sui sottotetti. Negli anni 80 c'erano in città solo costruiti centinaia di sopralti e Milano è cambiata visibilmente, ma attraverso una somma di piccoli investimenti privati. E così, con la sola eccezione del progetto Bicocca, fino a inizio 2000 non ci sono stati grandi progetti in termini di trasformazione. Poi, con la Ginetta Albertini, sono arrivati i grandi interventi urbani che oggi conosciamo, come Porta Nuova e CityLife».



Comostri. A sinistra quella che fu la sede di Fonsai in via Senigallia a Milano, per la quale UnipolSai sta studiando il progetto di riquilificazione. Sopra l'edificio soprannominato il Rasio, in zona Porta Nuova, oggi oggetto di una completa ristrutturazione disegnata da Progetto Cmr per diventare la sede operativa della compagnia assicurativa

INTERVISTA | Stefano Boeri | Architetto

Serve il coraggio di demolire e incentivare il sostenibile



Stefano Boeri

«Il recupero si inserisce nel problema più ampio della riquilificazione delle periferie»

Cosa sperare per il futuro? «Milano non ha bisogno di assomigliare a nessun'altra città. Al suo interno ospita una incredibile varietà di eccellenze in campi diversi, dalla ricerca sanitaria al design, dalla moda all'editoria, passando per le arti, la cultura, l'Università e così via. Una storia che non ha replica al mondo». Milano è oggi una metro-

poli piccola come dimensione ma ricchissima di funzioni. «Negli anni Ottanta vi furono interventi privati, anche spettacolari, che cercavano un disegno coerente, come le torri uffici lungo i principali ingressi autostradali spiegano ancora Boeri. Con le ristrutturazioni oggi quei palazzi? «Alcuni possono essere recuperati, anche se con costi significativi: un recupero che si inserisce nel problema più ampio della riquilificazione delle periferie. Ma bisogna ragionare anche sulla possibilità di demolire e sostituire edifici obsoleti, energivori, a volte fragili».

In Italia, suggerisce Boeri, sarebbe più utile incentivare la sostituzione edilizia, togliendo ad esempio gli oneri di urbanizzazione a chi demolisce un edificio per costruirne uno innovativo. «Da tanto tempo dico che i governi sono così coraggiosi da lanciare una campagna che riguarda almeno 4 milioni di edifici da sostituire, costruendoli negli anni 50, 60 e 70».

P. De.

INTERVISTA | Dante Oscar Benini | Architetto

Recupero e riconversione possibili ora che la crisi è finita



Dante Oscar Benini

«Dello sviluppo di quel periodo si può parlare solo in termini di mediocre edilizia»

Dante Benini ricorda bene gli anni 80 e cosa hanno rappresentato per Milano. «Proprio in quegli anni sono tornato in Italia da Brasile» dice Benini, sottolineando che dello sviluppo immobiliare di quel periodo a opera di Salvatore Ligresti si può parlare solo in termini di mediocre edilizia, «che non ha nulla di svilente - continua -, ma non va confusa con l'architettura. E come tutti gli involucri di pura edilizia una volta rivisti e riquilificati non possono che migliorare». Sono in generale palazzi che si prestano a riconversioni di varia natura, dall'hotelieria al terziario, dal residenziale fino ai laboratori di ricerca, «edifici che sono integralmente rinnovabili e trasformabili da qualcuno che però non fa mediocre edilizia, ma ha una visione più ampia» spiega Benini.

«Ligresti a suo tempo guidava la mano di uno stuolo di tecnici accondiscendenti e faceva dei suoi terreni strumento di

internazionale» continua. Milano oggi è rappresentata da progetti del calibro di CityLife, Garibaldi di Repubblica e altri sviluppi in arrivo o in via di definizione. Benini tiene a ribadire che il recupero di quanto può sembrare vecchio, obsoleto e dismesso può anche essere virtuoso, può prendere una piega straordinaria di dignità. «Oggi corriamo lo stesso rischio corso allora con la cosiddetta architettura "chiavi in mano" - spiega -, con queste megasocietà di ingegneria che raccolgono mediocrità e annuisti di architetti, ingegneri strutturali e altre figure professionali».

Resta da dire che non hanno avuto mercato fino a oggi le periferie "disegnate" di Ligresti. L'uscita dalla crisi immobiliare potrà essere lo spartiacque rispetto al passato e fare tornare interesse e capitali dalle fave a oggi non ne sono arrivati? P. De.