

In principio fu Fondazione Prada Così Milano cambia faccia a sud

IMMOBILIARE

La zona di Porta Romana è in attesa del recupero dell'ex Scalo ferroviario

Paola Dezza

Gru in azione per costruire nuovi edifici, riqualificazioni, passaggi di proprietà di palazzi per uffici e non solo. Lo spicchio compreso tra viale Isonzo e corso Lodi è la nuova frontiera degli investimenti immobiliari, italiani ed esteri, a Milano.

Un fermento iniziato anni fa ma andato avanti a rilento, rilanciato poi dalla Fondazione Prada e dal progetto Symbiosis di Beni Stabili. Adesso molti sono pronti a scommettere che la zona diventerà la prossima area interessante per il comparto uffici, dopo che Milano ha accolto i grandi sviluppi di Porta Nuova e Citylife. Anche perché dalla Fondazione Prada al Duomo ci sono solo due chilometri di distanza. Esattamente la stessa strada che divide il Duomo da Porta Garibaldi.

Qui negli anni hanno preso posto aziende come Fujitsu, Regus, Bottega Veneta, Daikin e Lvmh Watch & Jewelry Italy e Motorola, ma la zona non ha ancora avuto uno sviluppo completo e omogeneo. Oggi progetti concreti cambieranno il volto dell'area. Nodo cruciale è il futuro dell'ex Scalo di Porta Romana, uno dei sette scali ferroviari milanesi volti alla riconversione. Per Porta Romana Fs ha aperto il bando per usi temporanei a inizio settimana. Tra qualche mese si avrà il progetto per i prossimi due-tre anni, nel frattempo nei prossimi mesi ci sarà



Fabbriche dismesse. Lo Scalo Romana dalla torre Prada, la zona ha una componente post-industriale molto simile alle zone Tortona e Savona, cambiate negli ultimi dieci anni

il masterplan per individuare l'assetto finale.

«Ripamonti ha una componente post-industriale molto simile alle zone Tortona e Savona, cambiate negli ultimi dieci anni - dice Alessandro Serena, head of office landlord advisory group di Cushman & Wakefield -. E stanno arrivando investitori che puntano sul value add».

È il caso di Coima, in esclusiva (ma per qualcuno il deal sarebbe già chiuso) per acquistare per circa 40 milioni di euro l'edificio della Camuzzi (al numero 85), e Hines che ha appena comperato da Prelios l'ex consorzio Agrario (si veda altro pezzo in pagina). Ci sono poi la Sicaf RealStep, il gruppo che ha fatto l'intervento ex Richard Ginori, che starebbe acquistando Ripamonti 89 e a settembre ci sarà la gara per la vendita dell'headquarter di Boehringer Ingelheim Italia, coordi-

nata da Cbre, del valore di circa 30 milioni di euro. Il gruppo presente da anni in zona adesso ha deciso di cedere 15-20 mila di uffici per spostarsi. Qui si potrebbero realizzare uffici o residenze, in prima linea sullo scalo.

Questo gruppo di vie è stato sempre considerato nascosto rispetto a zone più "prime" (di alto livello), ma i prezzi potrebbero salire. «Per i nuovi sviluppi le attese dei canoni viaggiano sui 300-350 euro al metro all'anno» conclude Serena.

La Fondazione Prada è il fulcro del rinnovamento, anche se prima del gruppo della moda Camuzzi aveva riqualificato. La Fondazione è già stata affiancata dalla nuova torre inaugurata qualche mese fa.

Dal primo ottobre arriverà in zona Fastweb, nel grande sviluppo Symbiosis portato avanti da Beni Stabili, che qui paga 320 eu-

L'ex area industriale



350 euro

Nuovi sviluppi

Le attese dei canoni d'affitto viaggiano sui 300-350 euro al metro all'anno

ro al mq all'anno. Questo è oggi l'unico canone disponibile per capire valore e potenziale della zona. Nel resto dell'area si affitta a circa 200-250 euro al mq, incluso il Centro Leoni.

«A Symbiosis sono iniziati i lavori per realizzare una scuola internazionale del gruppo Nace - dice il direttore generale di Beni Stabili Alexei Dal Pastro -, 9.400 mq con dotazioni sportive. Abbiamo 120 mila mq da sviluppare, contrattualizzati 30 mila. Siamo al 25% del progetto. Inoltre stiamo conducendo una trattativa molto avanzata con una primaria media company internazionale di 1.300 persone per costruire 15 mila mq. Mentre una società quotata del mondo energy vorrebbe comperare un pezzo della nostra iniziativa». La zona è un cantiere aperto, si vedrà se diventerà un nuovo polo milanese.

© RIPRODUZIONE RISERVATA