

**INCHIESTA**  
**Rilancio urbano**

Pwc si trasferirà a settembre 2020 nel terzo palazzo del complesso accanto ai grattacieli Allianz e Generali. Intanto sono stati invitati sette studi di architettura, due italiani, a disegnare la forma della prossima struttura

# Citylife, dopo il Curvo gara per la quarta torre

**Paola Dezza**  
MILANO

Prende una forma definitiva piazza Tre Torri a Citylife, Milano, con la posa della bandiera al 30esimo piano dell'edificio destinato al gruppo della consulenza Pwc per celebrare il completamento della copertura della costruzione.

Ma la terza torre non sarà l'ultimo tassello di Citylife. Generali, proprietaria del complesso, sta già valutando di realizzare altre due nuove torri per uffici. Per la quarta struttura sono stati inviati in questi ultimi giorni a sette studi di architettura internazionali gli inviti per la gara relativa al progetto. Sono stati chiamati a disegnare il bozzetto della quarta torre lo studio danese Bjarke Ingels-Big, lo studio americano Som, Pfp, Unstudio, Dominique Perrault e gli italiani Antonio Citterio e Carlo Ratti, a quest'ultimo i vertici di Citylife avrebbero chiesto di lavorare con Big. La torre, che potrebbe essere alta 20-22 piani, avrà la sua forma definitiva entro l'estate per poi procedere con l'iter di realizzazione. La quinta, invece, è ancora da definire nei dettagli. Potrebbe essere un alto grattacielo di circa 40 piani (dato che avendo davanti il Vigorelli non ha vincoli di altezza), utilizzando per questa realizzazione anche la volumetria destinata a una ulteriore realizzazione residenziale disegnata da Libeskind (103 appartamenti), oppure potrebbe prendere forma l'idea di due torri più piccole. La quarta torre sorgerà sui terreni dove oggi ci sono i campi da tennis provvisori e la quinta dove ci sono gli hangar sede di cantiere del progetto.

Intanto accanto alle torri Generali e Allianz, la prima progettata da Zaha Hadid e la seconda disegnata da Arata Isozaki con Andrea Maffei, svetta dunque il "Curvo" arrivato al 30esimo piano. La torre progettata da Daniel Libeskind sarà terminata a giugno 2020 con certificazione Leed gold e sarà consegnata al gruppo di consulenza Pwc dal settembre di quell'anno.

Sovrasterà il 30esimo piano la cupola di vetro alta oltre 30 metri disegnata da Libeskind per ricordare la Pietà Rondanini (dal peso di 470mila chilogrammi), per arrivare così a 175 metri di altezza, tre metri in più rispetto all'ultima fila di vetrate della torre Generali. Il Curvo sarà il terzo edificio più alto di Milano, dopo quello di Allianz e la Unicredit tower di Porta Nuova.

La Torre Pwc, 34 livelli per 28 piani abitabili, è stata concepita per mettere a sistema una serie di soluzioni di nuova generazione. L'efficienza degli spazi si coniuga con l'attenzione alla sostenibilità ambientale e al benessere del lavora-

tore. Si trasferiranno, infatti, in questi spazi i 3mila dipendenti del gruppo di consulenza che al momento lavorano a Milano in via Monterosa 91, per un totale di 2.300 postazioni. Secondo indiscrezioni di mercato Pwc pagherà circa 14,5 milioni di euro di canone annuale.

Il complesso di Citylife (società di proprietà al 100% di Generali) ha una superficie complessiva di 366mila metri quadri dove hanno trovato spazio oggi 536 appartamenti realizzati (di dimensioni in media pari a 190 metri quadri, da un minimo di 65 mq a un massimo di 490 mq). La Slp (superficie lorda di pavimento) massima realizzabile di tutto il progetto è pari a 288.879 metri quadri, di cui 235.143 mq già realizzati e 53.736 mq da realizzare. Il parco pubblico occupa una superficie di 173mila mq, l'area attualmente aperta al pubblico è di 118mila mq.

«Siamo orgogliosi di questo traguardo che rappresenta non solo un ulteriore tassello del business district, ma anche il completamento del cuore centrale di Citylife: Piazza Tre Torri» ha detto Armando Borghi, amministratore delegato di Citylife.

Pwc ha scelto la soluzione della torre come svolta nella propria filosofia aziendale. «Abbiamo scelto di fare evolvere il hardware immobiliare per allinearci con il modo di lavorare del futuro - dice Giovanni Andrea Toselli, ad di Pwc Italia - Sostenibilità e innovazione rappresentano l'anima della nostra nuova sede milanese. Ci saranno 2.300 postazioni di lavoro e una serie di spazi aperti e fruibili da chi ne farà richiesta e aree riservate per gruppi di lavoro. Un software gestirà l'edificio e le presenze dal momento del loro ingresso nello stabile. Ogni piano avrà 10-14 uffici multipurpose, ossia uffici singoli assegnati, ma che se non sono occupati saranno utilizzabili da altri dipendenti». Al 15esimo piano una grande caffetteria è destinata agli incontri informali, al 27esimo e 28esimo, collegati da una grande scala interna, ci saranno spazi per eventi, foyer, lounge, bar e ristorante.

La scelta di Pwc di aprire uno spazio in zona Tortona, un laboratorio aperto alle contaminazioni, e di affittare anche un grande casale nella zona di Padova per workshop viaggia proprio in questa direzione.

Il gruppo della consulenza sta ristrutturando anche la sede di Roma, un edificio di proprietà di un fondo immobiliare gestito da Prelios che verrà completamente riqualificato e rinnovato negli spazi interni. Anche questo edificio, la cui ristrutturazione viene realizzata con gli uffici occupati, sarà finito per giugno 2020.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il Curvo. L'edificio di Citylife dove si trasferirà il gruppo Pwc è arrivato al 30esimo piano e alla fine della copertura della costruzione. In alto un rendering, nella foto grande il cantiere come è oggi e di lato la posa della bandiera avvenuta ieri sulla cima della struttura.



**IL MERCATO**

## Milano, nel 2018 investiti 2,1 miliardi in uffici

**I canoni sono ancora in salita per spazi prime negli spazi più ambiti**

Milano cresce in altezza e diventa la regina delle torri per uffici in Italia. Un'offerta di spazi direzionali che potrebbe sembrare eccessiva, ma che finora è stata assorbita dal mercato. Gli operatori dicono che nelle zone ambite è la domanda a essere elevata per spazi di grado A. Il 2018 in città si è aperto a 390mila mq per quasi 300 operazioni: si tratta del miglior anno di sempre per la città in termini di assorbimento di spazi e di transazioni.

Le grandi multinazionali, i gruppi bancari e le società tecnologiche hanno cercato e cercano spazi moderni e innovativi. A discapito dei vecchi uffici-

ci, spesso in semicentro e periferia, molti dei quali restano vuoti e difficilmente riconvertibili.

Anche la corsa agli investimenti nel real estate premia il settore degli uffici nel capoluogo lombardo. È nel settore che si dirige la massiccia liquidità presente nel sistema, a caccia di investimenti sempre meno redditizi ma comunque interessanti in questa fase di bassi tassi di interesse. Qualità, immagine e flessibilità sono i driver della domanda, in un momento in cui co-working e smart working sono le nuove frontiere del lavoro dinamico. A Milano, in particolare, secondo Cushman & Wakefield, oltre alla qualità e alla location prende piede la ricerca di edifici che siano "iconici".

Secondo Bnp Paribas, nel non residenziale a Milano sono stati investiti nel 2018 quasi 2,1 miliardi di euro (3,6 miliardi di euro nel 2017), il 37% del

**I NUMERICHI A CHIAVE**

**2,1 miliardi**

Gli investimenti in uffici  
È il capitale impegnato a Milano nel direzionale nel corso del 2018.

**590 euro**

Il canone più alto  
È l'affitto al mq all'anno nella zona del Central business district Duomo (+7% sul 2017).

**3,5%**

Il rendimento del "prime"  
Il ritorno è sceso dal picco del 5,25% segnato negli ultimi dieci anni

totale di circa 8,7 miliardi rilevati in Italia. Ma i dati vanno contestualizzati. Il peso di Milano sale: dal 33% del 2017 al 37% del 2018. Gli uffici sono la fetta più rilevante del mercato con volumi di 2,1 miliardi di investimenti. Volumi in linea con la relativa media quinquennale e superiori del 45% circa alla media decennale. Nel centro e nei due Central business district (Cdb) si sono concentrati quasi 800 milioni di euro. I rendimenti sono stabili e viaggiano dal 3,3% del Duomo al 6% della periferia, passando per il 3,7% di Porta Nuova e del 4% del Centro.

Gli investitori internazionali interessati a Milano, tra cui fanno la parte del leone fondi di matrice anglosassone, annoverano anche investitori cinesi che puntano su location di primo piano e affittuari affidabili.

— P. De.

© RIPRODUZIONE RISERVATA