

A MILANO

Capitali esteri dietro il rilancio immobiliare

Quasi quattro milioni
di mq di aree interessate
da riqualificazioni

Paola Dezza

Il rapporto coordinato tra pubblico e privato, la presenza di investitori esteri carichi di liquidità da impegnare, un nuovo Pgt che in linea di massima piace ai gruppi immobiliari, aree che si prestano a riqualificazioni, si spera, di successo.

Sono gli ingredienti della ricetta che ha reso la città di Milano una "case history" in ambito perlomeno immobiliare. A questi si aggiunge l'arrivo di headquarter di multinazionali estere, più giovani che arrivano in città per studio e lavoro e potenziali compratori che vogliono acquistare seconde case di lusso (ancora non tantissimi in verità).

Si spiega così il buon momento che vive il capoluogo lombardo. Lo scorso anno a Milano sono stati investiti 2,8 miliardi di euro secondo Rca (Real capital analytics), nel 2017 erano stati circa 4,3 miliardi. Nei dati di Bnp Paribas real estate nel primo trimestre 2019 gli investimenti sono già a quota 931 milioni, di cui 762 milioni nel segmento uffici.

In città oggi sono in atto ampie riqualificazioni, con capitali esteri, delle periferie e di aree che cambiano pelle lungo diverse direttrici. Senza una regola prestabilita tali progetti spontanei vedono coinvolti diversi investitori internazionali focalizzati su operazioni value add e di sviluppo vero e proprio.

Sono quasi quattro milioni i metri quadrati di aree in via di riqualificazione e sviluppo. Da Santa Giulia, con i suoi 430 mila mq, che



I CAPITALI.

È l'ammontare degli investimenti effettuati a Milano nei primi tre mesi 2019

sarà sede di una importante Arena confermata di recente dall'assessore all'urbanistica Pierfrancesco Maran, all'area ex Expo (ora Mind) con i suoi 480 mila di nuova Slp che accoglierà la Silicon Valley italiana nei progetti dello sviluppatore australiano Lendlease. Qui secondo indiscrezioni sarebbero alle battute finali le trattative per l'arrivo di Bosch. E ancora la sfida degli ex Scali ferroviari e Milanosesto, che seppur in un altro Comune viene affiancato ai progetti milanesi.

A questi piani si sommano Seimilano, Symbiosis, San Siro (150 mila mq), la fase due di Porta Nuova dalle torri Gioia 20 e Gioia 22 al restyling degli edifici ex Telecom e via Pirelli 39, Corso Como Place e i palazzi di Unipol. In pieno centro tra Vittorio Emanuele e Galleria Passerella Goldman Sachs riqualifica diversi edifici, ma è la zona di piazza Cordusio, via Dante e via Orefici a ricevere linfa vitale dalle numerose ristrutturazioni a capitale italiano ed estero. La stessa piazza cambierà volto nel 2020 grazie a otto milioni di euro di investimento, sei dei quali sostenuti da Generali, Hines e dai cinesi di Fosun.

Una delle direttrici sotto i riflettori è quella che parte da piazzale Lodi e coinvolge l'area dell'ex Scalo di Porta Romana, la Fondazione Prada e più in là Symbiosis di Covi-vo fino a Ripamonti. A Porta Romana-Lodi si concentrano gli investimenti di Kryalos, che per conto di Blackstone sta ristrutturando un palazzo acquisito da Allianz, di Hines che prepara uno studentato nell'ex Consorzio agrario e di Coi-

ma che, dopo le recenti acquisizioni degli immobili in via Lorenzini 4 e via Ripamonti 85, ha appena aggiunto al proprio portafoglio la sede di Boehringer Ingelheim Italia, per un totale di sette immobili che verranno convertiti, da fine 2021, in un nuovo immobile terziario con affaccio sull'ex Scalo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA