

# Primo piano | Lo sviluppo urbanistico

Nel 2019 operazioni per 1,6 miliardi. Tajani: Milano in controtendenza  
 Da NoLo alla Bovisa a piazzale Lodi, sale il valore delle aree periferiche



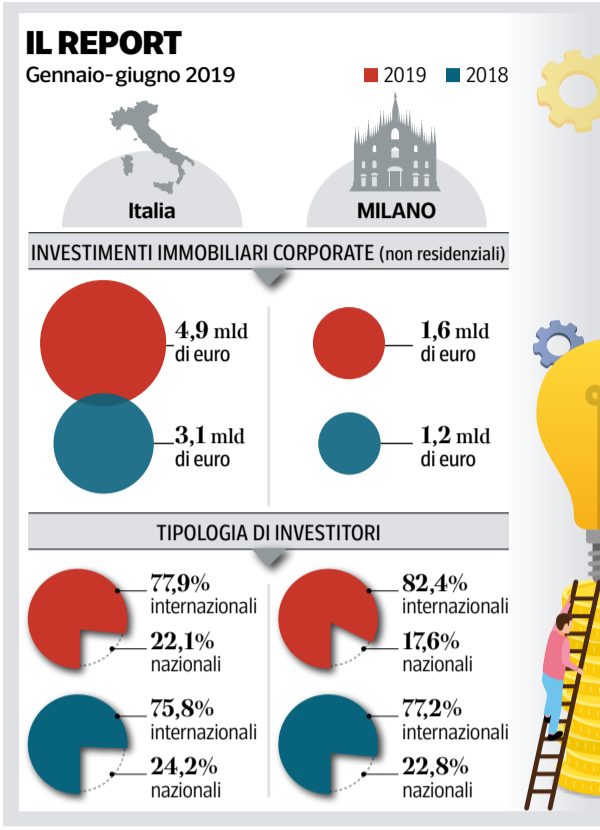
**In giunta**  
 Nei primi sei mesi dell'anno, rileva l'ultimo report Prelios Group Market Research, il mercato degli uffici e dei negozi ha registrato un volume di investimenti nel settore pari a 1,6 miliardi di euro, in aumento del 39 per cento rispetto ai primi sei mesi del 2018

## Centri direzionali: il mercato cresce «Più investimenti dagli stranieri»

di **Stefania Chiale**

La speranza è sempre la stessa: che il risveglio economico di Milano possa estendersi al resto del Paese. Il capoluogo lombardo conferma la sua fase di espansione nel mercato immobiliare *corporate*, non residenziale, trainato dagli investimenti esteri e dal settore direzionale, quello degli uffici. Che si spostano dal centro verso le periferie, dove si gioca il futuro di una città che allarga sempre di più i suoi confini.

Nei primi sei mesi dell'anno, rileva l'ultimo report Prelios Group Market Research, il mercato milanese ha registrato un volume di investimenti nel settore pari a 1,6 miliardi di euro, in aumento del 39 per cento rispetto ai primi sei mesi del 2018. «Si tratta di un trend doppiamente positivo — dice l'assessore alle Attività produttive Cristina Tajani —: insieme agli investimenti cresce l'occupazione. Milano è una delle poche città italiane, se non l'unica, tornata a un tasso di occupazione superiore ai livelli pre-crisi, in controtendenza rispetto allo scenario nazionale».



«Si tratta di un trend doppiamente positivo — dice l'assessore alle Attività produttive Cristina Tajani —: insieme agli investimenti cresce l'occupazione. Milano è una delle poche città italiane, se non l'unica, tornata a un tasso di occupazione superiore ai livelli pre-crisi, in controtendenza rispetto allo scenario nazionale»

di **Andrea Senesi**

Il Curvo e il Rasoio, il Palazzo di Fuoco e i Giardini d'Inverno. La Milano che verrà a breve, anzi a brevissimo — qui si parla di cantieri da chiudere e di nastri da tagliare tra settembre e i primi mesi dell'anno prossimo — sarà anche una città di soprannomi immobiliari. La Milano che ha in pancia tredici miliardi di euro di investimenti residenziali, come ripete compiaciuto il sindaco Beppe Sala, è la metropoli dei nuovi grattacieli e anche degli interventi in periferia, del privato che fa business ma anche delle nuove offerte «pubbliche». Due per tutte: l'inaugurazione del Lirico e del nuovo campus dell'università Bocconi.

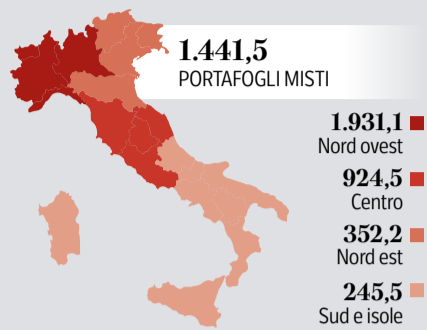
S'inizia a settembre (il 13 probabilmente) quando il marchio giapponese Uniqlo arriverà ufficialmente in Italia, in piazza Cordusio. Il marchio prenderà casa nell'edificio ottocentesco proprio a fianco di Starbucks, palazzo che Hines ha acquistato da Sorgente nel 2016 per 130 milioni di euro. Poi arriveranno i giganti. La Torre Galfa, storico grattacielo simbolo della rinascita degli anni 50 da cui Unipol-Sai vuole ricavare un mix di funzioni: ricettivo-alberghiero nei primi piani e residenziale in quelli superiori (ma con ingressi separati); il

# Galfa, Curvo e Rasoio

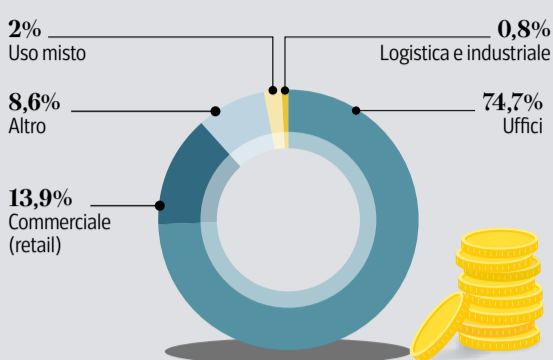
Rasoio, l'ex ecomostro abbandonato per anni davanti alla chioscosissima Biblioteca degli Alberi a Porta Nuova, rinascerà sotto forma di centro direzionale ecologico con una scacchiera di vetro sulla facciata principale e infine a dicembre è in agenda il battesimo della terza torre di casa Citylife, il «Curvo» di Daniel Libeskind, un «neonato» di 31 piani e 175 metri. E poi la nuova casa dei vip, i Giardini d'Inverno in via Pirelli (promosso da una società italo-cinese) e in piazzale Loreto il Palazzo di Fuoco la cui facciata si trasfor-



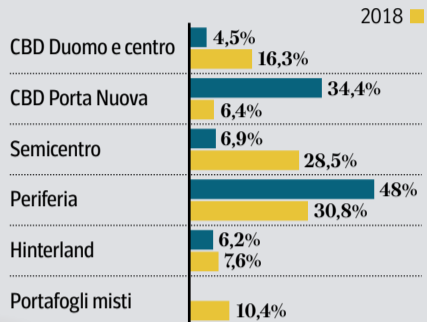
**Volume di investimenti immobiliari per macro regioni** (in milioni di euro)



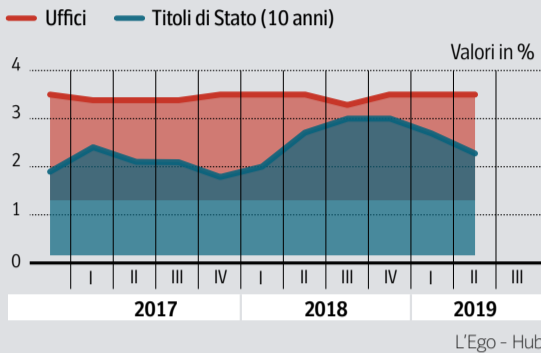
**Investimenti per settore**



**Il mercato degli uffici**



**Il rendimento degli uffici rispetto ai titoli di Stato**



Nonostante la crescita, il confronto con la Capitale delinea un distacco netto, ormai costante negli anni: gli investimenti immobiliari non residenziali a Roma crescono "solo" del 17,8 per cento, arrivando a quota 700 milioni di euro nel primo semestre dell'anno.

Gli operatori non solo scelgono Milano — prima in Italia per capacità di attrarre investimenti — ma stanno mutando la geografia commerciale cittadina. Lo scorso anno le compravendite di immobili a uso uffici si concentravano nel centro e semicentro, che totalizzavano insieme il 45 per cento degli investimenti nel settore, contro il 31 per cento della periferia e il 6 del Central Business District di Porta Nuova. Un anno dopo, da sola la periferia ha raccolto il 48 per cento degli investimenti, la zona di Porta Nuova il 34, mentre si svuotano centro e semicentro, che attirano solo l'11 per cento degli investitori. Con conseguenze in termini di rilancio di intere aree, dove arrivano servizi e viene implementata la mobilità: «Le nuove centralità cittadine — spiega Tajani — portano nuovi servizi in aree diverse da quelle tradizionali, cioè dalla zona 1. Mentre il Duomo e il centro sono vocate sempre più ad area commerciale, uffici e spazi produttivi si

sviluppano in zone nuove, contribuendo a svilupparne i servizi: mobilità, bar e ristoranti soprattutto».

La Milano che oggi più interessa gli investitori va da piazzale Lodi a Bovisa a Nolo (che sta per *North of Loreto*): «Porta Nuova è ormai una realtà consolidata — dice Tajani —. Un'area macroscopica soggetta a rilancio trainato da nuovi insediamenti produttivi e uffici è quella che va da piazzale Lodi verso la Fondazione Prada e oltre. Ma anche a nord, il quartiere di Bovisa, in fase di ripresa. Non si può infine non citare Nolo, dove i nuovi insediamenti attirano attività commerciali non tradizionali, che uniscono intrattenimento e vendita».

Sono Stati Uniti, Germania e Asia i Paesi che investono di più su Milano, che a fine giugno ha raccolto complessivamente 1,3 miliardi di euro di investimenti esteri, pari ad oltre l'82 per cento del volume complessivo. «Non esistono altre città in Italia che attirano tanti investitori stranieri quanto Milano — conclude l'assessore —. Fortunatamente ci pensano loro: la stagnazione dell'economia italiana impedisce di avere grandi investimenti nazionali, anche su una città come la nostra».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# Le nuove icone in città

**Il marchio Uniqlo (dopo Starbucks) in piazza Cordusio apre la stagione delle inaugurazioni. Rinasce il grattacielo in via Galvani, sede Unipol all'Isola Campus Bocconi: debutto a novembre. La torre di Citylife pronta a fine anno.**

merà in maxi-display attraverso un muro di led.

A novembre il presidente della Repubblica Sergio Mattarella sarà a Milano per inaugurare la nuova sede della Sda Bocconi composta da tre edifici (Master, Executive, Office), in attesa del centro poli-

funzionale con piscina olimpionica (in calendario per l'estate prossima). Il nuovo campus dell'ateneo cambierà faccia al quartiere, ma via Sargatti, con buona pace di alcuni residenti, non sarà pedonalizzata (dovrebbe bastare una Zona a 30 chilometri orari). E

ancora, il Teatro Lirico intitolato a Giorgio Gaber, i cui lavori termineranno tra un paio di mesi e sarà inaugurato a gennaio dopo vent'anni di chiusura e un'odissea burocratica costellata da ben cinque varianti tecniche e relativi ritardi e rinvii. Sempre per i

primi mesi dell'anno prossimo è attesa la fine dei lavori anche per Gioia 22, l'ex palazzina dell'Inps che rinascerà attraverso una torre da 120 metri d'altezza di proprietà Coima.

Anche fuori dal centro si taglieranno nastri. In zona Città Studi è pronta la nuova residenza di piazza Carlo Erba, dove 40 appartamenti su 80 sono già prenotati. Ad Affori — progetto firmato dallo studio Beretta — arriveranno quattro palazzoni di 14 piani, due edifici in linea di 6 piani e un corpo basso di altri due. Poche centinaia di metri più in là, il progetto NovAmpère consegnerà una novantina di appartamenti con facciata «mangia-smog» rivestita di cemento autopulente.

E anche a Cascina Merlata, vicino a Mind, l'area del post-Expo, si continua a costruire attraverso il progetto Uptown di EuroMilano. Ultimate due residenze in via Pasolini e altri palazzi sono in costruzione, con un obiettivo: tremila appartamenti entro il 2025.

Sorride l'assessore all'Urbanistica Pierfrancesco Maran: «Milano oggi è una delle città che sta cambiando di più in Europa. Ne è dimostrazione proprio il fatto che, tra investimenti pubblici e privati, ogni semestre ci sono iniziative nuove, che siano culturali, residenziali o commerciali».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

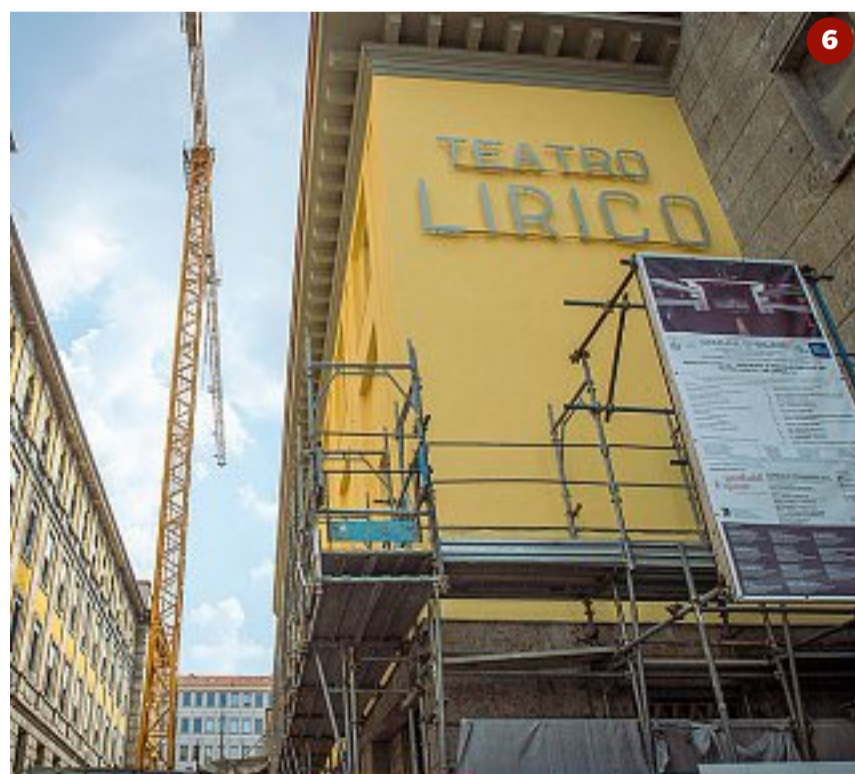


**Gli impianti**

**In quattromila nelle piscine Romano al top**

Quasi 4 mila accessi ai centri balneari e alle piscine scoperte di MilanoSport nel weekend appena concluso (con temperature massime attorno ai 30 gradi). Record di ingressi alla Romano: 1.433. Numeri alti anche al Lido di San Siro: 949 biglietti staccati. Tra le piscine scoperte di segnalano Saini (394 accessi), Cardellino (344) e Sant'Abbondio (375).

© RIPRODUZIONE RISERVATA



- 1 La Torre Galfa prende il nome dal luogo in cui sorge, l'incrocio tra le vie Galvani e Fara: abbandonata negli ultimi anni, rinasce in parte come hotel della catena spagnola Melià e in parte come residenze
- 2 Il terzo grattacielo di Citylife, il «Curvo» di Daniel Libeskind, diventerà nel 2020 il quartier generale del gruppo PwC
- 3 Il parcheggio abbandonato, passato dal gruppo Ligresti a Unipol, sarà la nuova sede del gruppo assicurativo
- 4 Apre il 13 settembre il primo store del marchio giapponese Uniqlo, in piazza Cordusio 2
- 5 In ristrutturazione il «Palazzo di fuoco» progettato da Giulio Minoletti e Giuseppe Chiodi in piazzale Loreto: oltre ai negozi, una grande piazza coperta
- 6 Il cantiere di restauro del Teatro Lirico sarà concluso a ottobre. Su il sipario ad inizio 2020
- 7 Il nuovo campus dell'università Bocconi sarà inaugurato dal presidente della Repubblica Sergio Mattarella il 25 novembre

