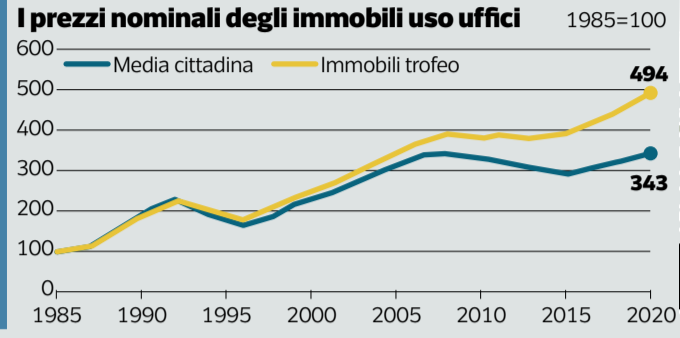
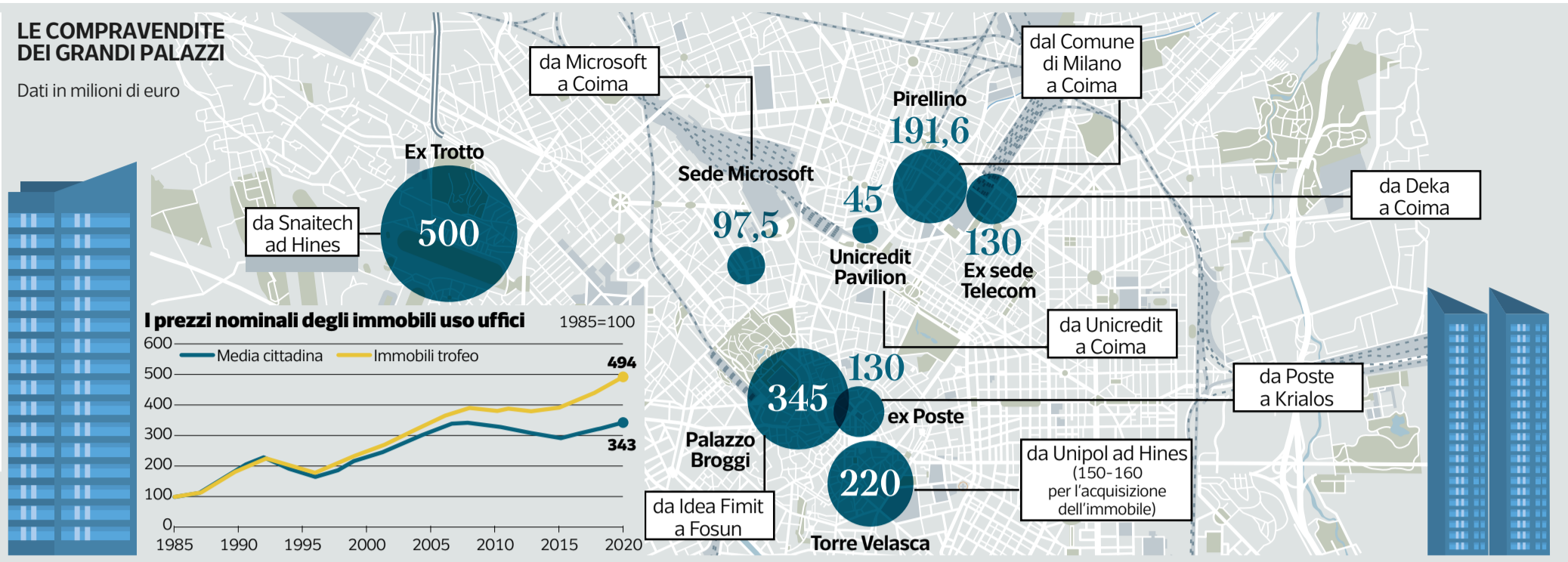


LE COMPRAVENDITE DEI GRANDI PALAZZI

Dati in milioni di euro



La rincorsa ai palazzi icona

I «vecchi» cambiano proprietà e se ne progettano di nuovi
Quotazioni cresciute del 20% grazie all'offerta ridotta
Tempi lunghi per i permessi

di **Elisabetta Andreis**

Passano di mano la Torre Velasca, metà della Piramide Feltrinelli-Microsoft, il garage Traversi. E ancora tutta piazza Cordusio, l'ex cinema Mascagni, Pirellino e Pavillon, ex Trotto. Col nuovo look si presentano Rasoio, torre Galfa, Parallelepipedo, Palazzo di fuoco, ex Poste con Starbucks e poi The Corner, la nuova Sda Bocconi. Dal centro alle periferie nei mesi a venire sarà un continuo tagli del nastro per edifici che «vogliono distinguersi». Si arrampicano verso l'alto il Curvo, «neonato» di 175 metri, il grattacielo Unipol, le terrazze dei Giardini d'inverno, l'ex Inps di Gioia 22. Man mano gli immobili «trofeo» entrano nel mirino dei grandi investitori: ora è la volta di palazzo Turati, Diamante, palazzo Trussardi. In via teorica, persino il Meazza.

«Le icone a Milano vivono un momento d'oro, anche sotto il profilo dei prezzi — sintetizza Mario Breglia di Scenari Immobiliari —. La loro unicità oggi più che mai attira chi

ha risorse abbondanti per valorizzarli. Dal terziario all'hottellerie, talvolta anche in campo commerciale.

C'è una rincorsa a moltiplicarli costruendone di nuovi, aggiunge Davide Ponzini professore associato di Urbanistica al Politecnico. Occhio però, avvisa: «L'icona si definisce in quanto tale soltanto se ha intorno un paesaggio urbano in cui può emergere. Ad esempio in Porta Nuova siamo vicini all'«effetto Dubai», il singolo si diluisce e quasi rischia di sparire».

Cruciale nei prossimi anni sarà allora una regia pubblica «che misuri bene le unicità sostenibili per ogni quartiere», spiega bene Luca Dondi di Nomisma. Se si costruissero quattro Boschi Verticali, idea anche auspicabile in chiave green, il primo, quello di Stefano Boeri (pur forte di riconoscimenti in tutto il mondo) rischierebbe di essere sminuito nel suo specifico valore. L'importante è avere visione di lungo periodo, rilancia ancora Mario Dettori di Assimpredil: «Di qui ai prossimi dieci anni l'aumento di



palazzi icona potrebbe essere vertiginoso, proporzionale alla capacità di densificare ovvero di andare verso l'alto — dice —. Non ci sono terreni vergini su cui costruire, per le volumetrie Milano dovrà concentrarsi sulla rigenerazione urbana e dunque sullo sviluppo verticale».



C'è un tema però che Dettori definisce «preoccupante», quello dei permessi amministrativi: «Hanno tempi troppo lunghi rispetto alle altre capitali europee, anche per l'attenzione al verde e la volontà di cercare sempre il consenso dei comitati di quartiere — è la sua idea —. Talvolta bisogna essere più coraggiosi o si frena lo sviluppo.

A bocce ferme l'offerta è ancora molto bassa rispetto alle capitali estere e «questo genera prezzi quasi da bolla in termini di capitalizzazione», dice infine Enrico Tarchi che ha fondato Arkios legal con sedi a Milano, Londra e Dubai. Dagli studi di Scenari Immobiliari si vede chiaro: dal 2009 le quotazioni «trofeo» sono cresciute del 20 per cento a fronte del più 3 per cento a livello cittadino. Per il 2019 si prevede più 4,4 per cento, il doppio degli altri. «Milano ha in pancia almeno 20 miliardi di euro di investimenti immobiliari, pubblici e privati — chiude Dondi —. È una delle città che sta cambiando di più in Europa».



ACQUISTIAMO OROLOGI
GRANDI MARCHE E D'EPOCA

Aperti tutti i giorni dalle 9,00 alle 18,30 orario continuato sabato compreso

MASSIME QUOTAZIONI DI MERCATO

BANCO METALLI PREZIOSI
PRONTOgold
onesti conviene

OPERATORE SPECIALIZZATO PER IL COMMERCIO DI METALLI PREZIOSI IN SEDE PERITO IN PREZIOSI ISCRITTO ALLA CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO N° 2520

ACQUISTIAMO ORO PURO
41,60
euro al grammo

ACQUISTIAMO ORO USATO
28,70
euro al grammo

Via Vittor Pisani, 12 - 20124 Milano
Tel 02 49526556 Fax 02 49526557
www.prontogold.com info@prontogold.com

Raggiungibile con la MM2 o MM3
Fermata Stazione Centrale
Passante ferroviario fermata Repubblica