

# I MAXI PROGETTI LE AREE IN TRASFORMAZIONE

## La crescita degli uffici resiste all'epidemia «In arrivo 5 miliardi»

di **Elisabetta Andreis**

A Roma è record di uffici sfitti. Centinaia di migliaia di metri quadrati vuoti. Disdette dei contratti, soprattutto in centro, a causa di riorganizzazioni degli spazi e ridimensionamenti del personale delle aziende, secondo la società di ricerca e consulenza Josas immobiliare. A Milano invece il mercato tiene, a dispetto del periodo difficile. «Il capoluogo lombardo resta la città italiana più dinamica, nel mercato degli spazi per il lavoro», dicono gli analisti di Gabetti.

Il 2019 è stato particolarmente positivo mentre il 2020 è in salita. Effetto Covid, certo. «Ma nessun progetto si è definitivamente fermato, anzi. Siamo fiduciosi, anche perché gli uffici di nuova costruzione sono tutti di alta qualità — scrive in una ricerca la società di consulenza JLL —. Nel segmento degli investimenti per sedi corporate, i contratti chiusi a Milano valgono il 60

Finito il Curvo a Citylife, Oracle prenota Porta Nuova Investimenti a Santa Giulia. «Ma servizi da ripensare»

me si riaccenderanno le luci negli uffici. Pronto a partire c'è anche il Curvo a Citylife, appena finito: PricewaterhouseCoopers è pronta a occuparlo.

«Un po' ovunque bisognerà ripensare l'areazione degli ascensori, ridisegnare gli spazi comuni, strutturarsi in turni in modo da mixare tecnologia e formule di coworking e smart working. Ma Milano è in grado di organizzarsi in fretta», sottolinea Alexei Dal Pastro, ad per l'Italia di Covivio, il gruppo ex Foncière des

régions-Beni stabili controllato dalla Delfin di Del Vecchio con un portafoglio uffici da tre miliardi, di cui 2,6 solo a Milano. La società lavora sullo scalo Romana e sta completando progetti nel quartiere già rivitalizzato dalla Fondazione Prada: Symbiosis (con Fastweb e Boehringer), The Sign (con Ntt e Aon) e Vitae (vincitore di Reinventing cities, per l'istituto di oncologia Ifom). D'altro canto i capitali esteri continuano ad arrivare (basti pensare a Santa Giulia dove il fondo pensione canadese Psp è appena entrato in un progetto da 2,5 miliardi). «Le operazioni si concentrano soprattutto in periferia (36 per cento della superficie totale locata) ma non solo».

Oracle ha prenotato la nuova sede (ex hotel Executive, in viale Luigi Sturzo), Unipolsai sta costruendo il suo grattacielo a Porta Nuova e ha ristrutturato con Progetto Cmr l'ex Rasoio, Aon aspetta il The Sign e Bain & Co entrerà all'ex Sorgente in Cordusio, e anco-

### Gli analisti

In cinque anni previsti 1,2 milioni di metri quadrati: qui il 60% dei contratti in Italia

ra Dentsu in via Crespi, Ubi in Gioia 22, Accenture in corso Como place e Jp Morgan nel Cortile della Seta in via Moscova. E sono in via di ristrutturazione o commercializzazione la torre Tirrena in piazzetta Liberty (Hines), The Melan in Cordusio (Fosun), il Pharo in via Gattamelata per Kryalos sgr, Spark one in Santa Giulia Tower. Secondo JLL, nella prima parte dell'anno il volume degli spazi locati ad uso ufficio è sceso del 17 per cento rispetto al trimestre precedente ma non si discosta dalla media degli ultimi cinque anni. Il 57 per cento delle società che hanno chiuso contratti opera nei servizi (in particolare finanziari, tecnologici e di consulenza). Oltre ad Hines guidata da Mario Abbadessa, che continua a mettere a segno un'operazione dopo l'altra, la fa da padrone Coima di Manfredi Catella, che investirà più di un miliardo per «raddoppiare» Porta Nuova verso via Melchiorre Gioia. Dai 26 piani della torre «Scheggia» al «Pirellino» da trasformare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Skyline**  
Il gruppo Oracle entrerà nell'ex hotel Executive in viale Sturzo (sopra: come sarà). A sinistra: il cantiere oggi. Sotto: il progetto SparkOne a Santa Giulia e la torre Tirrena in piazza Liberty. A destra: il Curvo a Citylife

per cento del totale in Italia». Secondo Nomisma la quota è appena inferiore, mentre Mario Breglia di Scenari Immobiliari guarda avanti: «A Milano né i progetti né le superfici locate si ridimensionano. Nei prossimi cinque anni dovrebbero arrivare 5 miliardi di investimenti solo sulle grandi aree di trasformazione, con almeno 1,2 milioni di metri quadrati di nuovi uffici da realizzare».

Gli esperti sono concordi nel disegnare lo scenario. È vero che lo smart working ha temporaneamente svuotato i palazzi icona del lavoro, dalle torri di Citylife a quella Unicredit. La regola del metro di distanza anticontagio ha penalizzato in particolare i grattacieli che hanno la necessità di essere scalati con gli ascensori. Ma è da lì, dagli edifici che momentaneamente hanno smesso di pulsare, che bisogna ripartire per capire co-



## Salvini vuole un manager alle Comunali. E spunta Resca

Il leader leghista: dirigenti di livello internazionale pronti a scendere in campo. Nella rosa Resta e Vago

### Chi è



● **Mario Resca** (foto), 74 anni, ex presidente e ad di McDonald's, già dirigente del ministero della Cultura con Berlusconi, è presidente di Confindustria

Entro settembre il centro-destra esprimerà il nome del candidato sindaco di Milano. «Ma la cosa bella — garantisce Matteo Salvini, impegnato ieri in un veloce comizio domenicale davanti a un ipermercato cittadino — è che a differenza dell'ultima volta, quando faticavamo a trovare qualcuno pronto a scendere in campo, adesso ci sono diverse persone di assoluto livello, manager riconosciuti anche a livello internazionale, che vogliono mettersi a disposizione di Milano». «Io qualcuno l'ho già incontrato. Lo sceglieremo entro l'estate, perché bisogna cominciare», aggiunge poi il leader della

Lega, con l'obiettivo, «dopo troppi anni di sinistra e di immobilismo, di mandare a casa il Pd». «Da una parte c'è una squadra stanca, sfilacciata, un sindaco che più che altro pensa a Roma, che critica il governo — e da questo punto di vista ne condivido le critiche — e dall'altra parte c'è l'entusiasmo di chi ha voglia di tornare ad amare Milano», conclude Salvini.

Nella girandola dei tonomi del centrodestra erano finiti nelle scorse settimane il rettore del Politecnico Ferruccio Resta, l'ex della Statale Gianluca Vago, il presidente della Fondazione Policlinico Marco Giachetti (grande ami-

co di Salvini), il direttore della terapia intensiva del San Raffaele (e medico personale di Silvio Berlusconi) Alberto Zangrillo, il presidente della Fondazione Fiera Enrico Pazzali e la presidente di Federfarma Milano Annarosa Racca. In ambienti vicini a Forza Italia qualcuno sogna di convincere Mario Resca, ex ad di McDonald's Italia e poi, tra le tante altre cose, commissario straordinario per la Grande Brera.

È chiaro che anche nel centrodestra si aspettano le decisioni di Beppe Sala, il quale ha ribadito non più tardi di sabato i suoi dubbi rispetto alla ricandidatura. Si prenderà an-

cora un paio di mesi di tempo, il sindaco, e scioglierà la riserva solo dopo le vacanze. Nel caso Sala passasse la mano, si aprirebbe molto probabilmente il sipario delle primarie, anche se qualcuno so-

### Selfie

Matteo Salvini, 47 anni, segretario della Lega, con una sostenitrice ieri al Portello



stiene che un nome come quello di Tito Boeri metterebbe d'accordo tutti. Ma il richiamo dei gazebo rimane potentissimo. Nei corridoi circolano già dei nomi. Ci potrebbe essere Pierfrancesco Maran, assessore all'Urbanistica, considerato uno dei papabili alla successione di Sala, oppure l'altro Pierfrancesco, l'eurodeputato Pd, Majorino, già assessore ai Servizi sociali. Possibili anche le candidature dei parlamentari Emanuele Fiano e Lia Quartapelle, così come potrebbe partecipare alla corsa l'assessore alla Scuola Paolo Limonta.

**Andrea Senesi**  
© RIPRODUZIONE RISERVATA