Milano - Lunedì 29 Novembre 2021

Uffici, negozi e alberghi

La rivoluzione Cordusio

(in attesa della piazza)

Nuova sede Chanel a «The Medelan». Ipotesi Ztl verso la Scala

di Giacomo Valtolina

I palazzi storici attorno all'ellisse di Cordusio si svestono e rivestono, in un balletto di impalcature che rivisto in un video velocizzato ben racconterebbe ai milanesi la rivoluzione copernicana attorno all'orbita del Commercio cittadino tra Scala, Galleria, Duomo e Castello. Nel rallentato scorrere quotidiano del tempo, invece, i cantieri dialogano con la città tramite maxi-esposizioni pubblicitarie sulle facciate, trompe-l'oeil giganti e interventi di street art d'autore. Sei edifici e una piazza, restauri conservativi e vincolati, alcuni già conclusi, altri in corso, con effetti su tutta la zona, iniziati con lo svuotamento delle sedi di Unicredit e Generali dirette nei grattacieli di Porta Nuova e Citylife. Ma se gli edifici si ripensano con i negozi di grido a livello strada e gli uffici ai piani superiori, con hotel a fare da hall della città e ristoranti con vista panoramica sulla Madonnina (tutto pronto da qui al 2023), il piano di rinnovamento dell'attuale configurazione urbana della piazza avanza invece a rilento, tra uffici comunali ed esigenze di società e fondi committenti, uniti in consorzio per un investimento da 7,5 milioni per i privati (e in parte Palazzo Marino tra oneri e interventi).

Intanto continuano ad arrivare nuove griffe e sedi d'impresa, in un mercato di alta gamma che s'interroga tra marketing e rendimenti da massimizzare in una fase di incertezza economica generale che incide anche qui, nel gotha della finanza immobiliare: assicurazioni (Generali), gruppi internazionali (Hines e Fosun) e vari fondi di gestione. L'ultimo nome in canna è quello di Chanel che installerà i propri uffici al Medelan — vicino al negozio in Galleria —, nuovo nome di Palazzo Broggi ispirato al primo insediamento celtico della città (Medhlan), di proprietà del gruppo cinese Fosun tramite le assicurazioni portoghesi Fidelidade e gestito dalla francese Paref con Dea Capital: 2mila metri quadri di spazi con affaccio sulla piazza, primo nome emerso dopo quello dello chef Niederkofler per il ristorante panoramico. Si tratta con studi legali internazionali e banche, a oggi è stato affittato il 25% degli spazi, sui 17mila mq per uffici e i 13mila per negozi, con tanto di ranocchi di street art lungo i 140 metri di perimetro di cantiere, tra piazza Cordusio e le vie Tommaso Grossi, San Prospero e San Protaso.

Negozi e uffici, la doppia anima della nuova Cordusio. Con hotel al centro. Il Gran Meliá, quasi una conciergerie a cinque stelle metropolitana (9mila mq), nel palazzo Venezia delle Generali progettato dal Beltrami a inizio secolo, e il cui retro di via Mercanti 21 sarà lasciato (per 2mila mq) al retail. Da qui, Generali si affaccia su Casa Biandrà, proprietà Cattolica assicurazioni, con inquilino Mediolanum e altre banche in vetrina, visto il recente successo dell'Opa del Leone sulla società veronese.

Gli altri due palazzi già restaurati e «abitati» sono quelli delle code per le strade pre-Covid: Starbucks (2018), Uniqlo (2019) e altre vetrine pop. Il copione si ripete: negozi a terra e universo uffici e ristoranti ai piani alti. Da un lato il palazzo delle Poste — anch'esso del Broggi, già di proprietà di Blackstone che ha rivenduto a un altro fondo (Milan Trophy Re Fund 3) in un deal orchestrato da Mediobanca e oggi gestito da Kairos — dove sono da poco arrivati anche i giocattoli Fao Schwarz (600 mq su 2.500mq dedicati ai negozi) e dove ci sono gli uffici di Jp Morgan (su 6.500 mq). Dall'altro Cordusio 2.0 — nome «aggiornato» del palazzo di Bellorini e de Strani — piede di Hines nel centro città all'interno della diversificata strategia milanese —dalla Torre Velasca agli studentati e alle case in affitto tra l'ex Falck e l'ex Trotto — dove si trova il quartier generale della società di consulenza Bain & co per l'area mediterranea, con 10mila mq di uffici e 5mila per il retail. Scrivanie (F2i) e vetrine (Kiko) anche nel sesto palazzo, all'angolo con via Broletto (strada fresca di altre operazioni, come quella del fondo Deka), e cioè Casa Savoncelli, di proprietà di Edizione (Benetton).

Al centro del risiko funzionale e immobiliare che come visto coinvolge alcuni tra i principali operatori immobiliari in città, c'è l'assessorato all'Urbanistica, sotto pressione per il restyling della piazza tra ritardi (già un anno) e adattamenti del progetto alle diverse realtà coinvolte. A oggi Atm non ha ancora spostato un binario nella piazza che vedrà nella mobilità il fulcro degli interventi, tra pedonalizzazioni, nuove Ztl, livellamenti della strada e riordino dell'esistente (chioschi e arredo urbano difforme), con qualche punto di verde, anche se via via sempre più sfumato nei rendering rispetto alle prime immagini uscite dagli studi Freyrie Flores e Mic nel 2018 e commissionate da Bvk (Hines), Generali, Dea Capital e Die Italy Sicaf. «Stiamo lavorando per accelerare il più possibile — spiega il neo assessore all'Urbanistica Giancarlo Tancredi — in un'area per noi strategica sull'asse pedonale Castello-San Babila (1,5 km, ndr) ma complessa dal punto di vista tranviario per cui servirà ancora qualche mese». Tra le criticità, garantire la sicurezza dei pedoni e gli spazi per il carico-scarico. Sul tavolo c'è anche una Ztl in via Santa Margherita e via Grossi, ampliando anche verso via Manzoni l'area interessata da nuova circolazione.