

# Milano, rinasce Cordusio: aperto entro l'estate il polo di Palazzo Broggi

## Riqualificazioni

Nel The Medelan dei cinesi di Fosun arrivano gli uffici di F2i e della griffe Chanel

**Paola Dezza**

MILANO

Il caveau blindato costruito nel lontano 1902 e rimaneggiato negli anni seguenti ci riporta in una atmosfera di altri tempi, mentre le chiavi delle lunghe file delle cassette di sicurezza sono ora in mano ad alcuni ex clienti come ricordo della banca che fu.

Siamo nel cantiere, ormai alle battute finali, che sta modificando assetto e aspetto di Palazzo Broggi, la ex sede di Unicredit in piazza Cordusio. I lavori qui fervono da alcuni anni per modificare un edificio storico che si distribuisce per oltre 55mila metri quadri.

The Medelan, così è stato ribattezzato dai cinesi di Fosun che lo hanno acquistato più di sei anni fa per una cifra pari a 345 milioni di euro, ha richiesto altri cento milioni di investimenti per vedere la luce nella versione definitiva, rimaneggiata diverse volte, con otto grandi spazi retail, uffici e ristorante di lusso sul tetto con la ter-

L'edificio dei cinesi è quindi uno dei tasselli pronti a contribuire alla fase finale della riqualificazione dell'area centrale del capoluogo lombardo, anello di congiunzione tra la Galleria e via Dante, via dello shopping che da quando è pedonale ha riacquisito centralità. E in particolare la revisione di una piazza che ha cambiato volto negli ultimi anni, dopo un lungo periodo nel dimenticatoio. Oggi su Cordusio si affacciano Uniqlo, in un palazzo di Hines, e Starbucks, in un edificio di Blackstone. Non solo. Generali sta riqualificando l'edificio al numero 2 per farlo diventare un hotel che sarà gestito dalla catena spagnola Melia. Diverse lungaggini caratterizzano, invece, il rifacimento di quanto compete all'amministrazione pubblica. Nei suoi vari angoli la piazza è disordinata, panettoni e fili del tram sovrastano l'architettura urbana.

A breve si dovrebbe firmare la convenzione per partire con il rifacimento dell'area, preludio di una serie di gare che vanno necessariamente effettuate a partire dalla fine delle scuole. Non prima dell'estate del 2023.

La lunghezza del processo è dovuta anche alla sensibilità del luogo. La riqualificazione riguarda un'area che va oltre piazza Cordusio e comprende via Orefici, via Tommaso Grossi e Largo Santa

rante di lusso sul tetto con la terrazza aperta sul centro.

I canoni per gli uffici viaggiano sui 650-750 euro al mq/anno per un asset che ha sposato i più elevati standard di sostenibilità, ottenendo le certificazioni Well Silver e Leed Platinum. Qui apriranno il proprio headquarter due gruppi come la casa di moda Chanel e F2i, il maggiore gestore indipendente italiano di fondi infrastrutturali, con asset under management per oltre sei miliardi di euro. Nel dettaglio saranno dedicati agli spazi direzionali, già delineati e in alcuni casi suddivisi, circa 18mila metri quadrati. Quelli destinati a Chanel sono 2mila mq, mentre quelli di F2i sono circa 5mila. Altre trattative sono in corso con studi legali e società di primo piano del panorama italiano e internazionale.

All'ultimo piano ci sarà il ristorante Horto dello chef stellato (chef tre stelle Michelin e Stella Verde per la Sostenibilità) Norbert Niederköfler, che occuperà una superficie di circa 1.400 mq e fruirà di una terrazza con viste panoramiche sul Duomo e sulla Galleria Vittorio Emanuele. Il ristorante Horto offrirà un'esperienza culinaria unica utilizzando solo ingredienti stagionali e regionali.

Procede, non senza qualche difficoltà, la commercializzazione degli ampi spazi che saranno adibiti a negozi di altagamma, in tutto 13mila mq. I canoni di affitto per i negozi si aggirano intorno ai 2mila euro al mq anno. Tra le boutique ha già prenotato il suo spazio Lanvin, maison di moda acquistata proprio da Fosun nel 2018 e che oggi ha dato il proprio nome alla divisione fashion del colosso cinese.

Tommaso Grossi e largo Santa Margherita, il cuore di Milano. A causare lungaggini, oltre al processo complesso con la Sovrinten-



### **La riqualificazione interessa l'area di Piazza Cordusio, via Orefici, via Grossi e largo Santa Margherita**

denza, anche il fatto che l'area è un nodo nevralgico del traffico di superficie milanese, dove passano buona parte dei tram della città e poi il fatto che il modello amministrativo adottato è un unicum, con il 50% di oneri di urbanizzazione e il 50% sponsorizzazione, metodo che ha creato difficoltà giuridico-amministrative.

Tutto il progetto, che prevede anche lo spostamento dei tram su un asse più centrale proprio in via Orefici porta le firme di Freyrie Flores Architettura e Mic - Mobility in Chain di Federico Parolotto.

The Medelan è anche tra i candidati ai Mipim Awards, premi del mondo immobiliare che chiudono l'evento del Mipim (in partenza a Cannes il 15 marzo prossimo fino a venerdì 18) nella categoria "Best Refurbished Building". Si tratta della categoria di edifici che grazie a una completa riqualificazione hanno una seconda vita.

A gestire l'edificio, infine, è Dea Capital Real Estate Sgr attraverso il Fondo Broggi, in cui è confluito lo stabile, fondo chiuso che attualmente vede la partecipazione di un solo investitore istituzionale estero (le assicurazioni portoghesi Fidelidade Companhia de Seguros SA, del gruppo Fosun International).



**Ristrutturazione.** Nuova vita lifestyle per il Palazzo Broggi di Cordusio a Milano