

Terziario e manifattura trainano il real estate in Lombardia

Rigenerazione. Secondo un report di Assolombarda, incentivi e investimenti (che includono Pinqua, Pnrr e superbonus) stanno ridisegnando l'assetto delle aree dismesse ben oltre la cintura di Milano

Paola Pierotti

Milano guarda con interesse a innovazione e formazione e investe su maxi-progetti nelle aree esterne, da Mind a Milanosesto per fare due esempi.

Monza e Brianza si distinguono per la capacità di trattenere e offrire opportunità alle imprese già insediate, anche grazie ad alcuni progetti di rigenerazione. Ancora, Lodi dispone di aree di trasformazione in posizioni strategiche utili a ridisegnare l'assetto cittadino, ma che attendono l'effettiva attuazione. Mentre Pavia ha individuato, in alcune grandi aree dismesse, l'occasione di valorizzare le sue forti vocazioni, con la possibilità di inserire spazi e funzioni di servizio al mondo della ricerca, dell'innovazione e della sanità.

È questo il quadro che Assolombarda – attraverso l'area Territorio e Ambiente e il suo centro studi – delinea in un rapporto che viene anticipato in anteprima al Sole 24 Ore.

Un *outlook* con i principali investimenti (privati) sul territorio, spesso trainati da funzioni pubbliche, che si inseriscono in un processo di diffusa riqualificazione del patrimonio esistente, attivato anche grazie alla spinta di incentivi e investimenti diretti che includono, ad esempio, Superbonus, Pnrr e Pinqua (Programma per la Qualità dell'Abitare). Ope-



Il rendering. A Pavia il recupero dell'area ex Necchi vedrà uffici, un hotel e social housing

razioni che dimostrano che il real estate è più florido dove è vivace il tessuto produttivo e dove le Pa sono più proattive. Ecco che comuni come Rho con Mind, Sesto San Giovanni con Milanosesto, Vimercate per

l'Energy park e l'ex ospedale, ma anche Pavia per l'ex Necchi, si confermano partner virtuosi.

Numerosi gli investimenti sulle stesse sedi produttive o direzionali, con ampliamenti, nuovi insediamenti, superiori ai dieci milioni di euro ciascuno. Terziario e manifattura trainano il real estate con una grande capacità di trasformazione del territorio, incrociando i temi dell'*hospitality* e della logistica e raccontando una mappa del *Made in Italy* che va oltre i singoli interventi. Non pezzi di un puzzle, ma un disegno urbano, organico, che gode della sinergia tra pubblico e imprenditoria pri-

vata. Tra i tanti esempi quello dei mercati generali di Milano, dove è in atto un processo di rigenerazione con la quota delle aree gestite da Sogemi (con la realizzazione della nuova piattaforma logistica e di nuovi padiglioni ortofrutta) a cui si integra l'area dismessa dell'ex Macello (si veda il Sole 24 Ore del 26 settembre) con il progetto Aria che vedrà realizzare un nuovo quartiere *mixed use* con residenze, la sede led e servizi di prossimità, e ancora con la valorizzazione di Porta Vittoria dove (con fondi Pnrr) è prevista la nuova Biblioteca Europea di informazione e cultura.

«Il rapporto dà una lettura del territorio, in chiave di sviluppo imprenditoriale – ha sottolineato Alessandro Scarabelli, direttore generale di Assolombarda –, mettendo in luce come il mix funzionale diventi strategico per accrescere l'attrattività. Accanto a capannoni e uffici che mostrano un mercato dinamico in termini di compravendite, la logistica rimane strategica per le imprese delle filiere produttive. Ma (con alcune eccezioni) c'è ancora molto da fare in termini di *capacity building* degli enti locali, che devono essere in grado di gestire sia una pianificazione territoriale, sia regole capaci di accompagnare anche l'insediamento, ad esempio, di data center, che necessitano di particolari caratteristiche di localizzazione e sicurezza».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La Pa ha il compito di gestire pianificazione territoriale e accompagnare nuovi insediamenti