

# Bicocca, l'appeal rinato con la metropolitana

**Rigenerazione urbana.** L'apertura della M5 ha aumentato in pochi anni canoni, take-up e valori di un'area manifatturiera lentamente convertita a polo terziario

**Residenziale.** Nel 2022 le quotazioni delle case sono cresciute di quasi il 10% per la domanda che arriva da lavoratori fuori sede e studenti dell'Università

Laura Cavestri

**C** è un «prima» e un «dopo» nella riconversione - tra molti «Stop&Go», da distretto manifatturiero a direzionale - dell'area Bicocca di Milano. E si chiama M5, ovvero linea «Lilla» della metropolitana di Milano.

## Il mercato «office»

«Prima dell'arrivo della metropolitana - ha spiegato Sara Ravagnani, head of capital markets Office di Cushman & Wakefield - su quella che era nota come l'area Pirelli si faceva fatica ad attrarre conduttori. Dal 2013 con l'apertura della metro, il mercato delle locazioni ha avuto un forte incremento e, di conseguenza, l'area è diventata estremamente appealing anche per gli investitori. Questo ha portato, oltre che ad un sostanziale incremento dei canoni di locazione, anche ad una forte compressione dei rendimenti prime. Tale fenomeno si è registrato maggiormente nell'area più prossima alla metro (tra viale Fulvio Testi e viale Sarca) e meno in quella che si trova tra il passante ferroviario e via dell'Innovazione, dove resta ancora oggi più difficile trovare occupier. Stimmiamo - ha concluso Ravagnani - che vi siano ancora circa 30mila mq di sviluppo in Bicocca nei prossimi anni».

«Un differenziale appeal, tra le due «anime» di Bicocca che si ridurrà nei prossimi anni - spiega Silvia Campagna, head of Markets di Jll Italia - grazie all'ambiziosa riqualificazione di Aermont Capital e dell'area da 50mila



## Costante fermento.

Open 336 (viale Sarca) è il primo edificio net carbon zero di Milano che filtra CO2 otto volte più dei sistemi naturali

mq che si chiamerà «Bim» e che, oltre agli uffici, riposizionerà al rialzo anche l'offerta di servizi e retail».

Se prima del 2015, i canoni medi degli uffici nella zona si attestavano, in media, sui 200 euro al mq (con punte di 220-240 euro nell'area ex Siemens), oggi la domanda li ha spinti, in media, a 280 euro al mq».

«Un'attrattiva - ha detto Silvia Gandellini, head of capital markets & high street landlord di Cbre Italy - che ha «pesato» anche sui rendimenti netti. Dal 2014-2015 sono scesi dal 7% a una forbice tra 4,5-4,8, sotto il 5 per cento. In passato gli headquarters

esteri guardavano tutti a Sesto San Giovanni. Oggi vince Bicocca». Il dinamismo dell'area lo dimostrano le operazioni di recupero e le nuove realizzazioni. Solo una settimana fa, tra viale Sarca 336 e 339, le inaugurazioni, rispettivamente, dell'eco-edificio «net carbon zero» Open 336 e del grattacielo orizzontale Superlab (in zona c'è anche la sede del Sole 24 Ore, ndr).

Solo nell'ultimo anno, ad agosto 2021, Amundi aveva acquisito da Coima, in viale Sarca 235, l'ex sede Philips. A febbraio scorso, il fondo AI 2 Italia, gestito da Savills IM, ha ceduto ad Antirion sgr l'HQ2, che ospita la sede di Pirelli Tyre. Mentre HQ1 è di nuovo sul mercato.

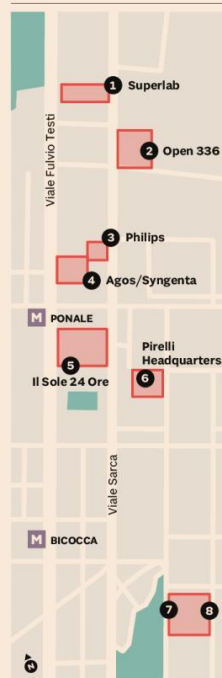
A marzo Aermont Capital ha acquisito l'immobile di viale Piero e Alberto Pirelli 10 da Allianz e, contestualmente, viale dell'Innovazione 3 (adiacente a Pirelli 10) da Covivio. Mentre a luglio è stata inaugurata, in

viale Fulvio Testi 280/6 (proprietà di Generali Re) la sede di Syngenta (dove già c'è la sede di Agos). E dove arriverà Johnson & Johnson. «Non vedo alcuna «rivalità» con Symbiosis, la nuova area direzionale residenziale in zona Sud - ha aggiunto Fabio Mantegazza, head of Advisory & Transaction Services Italy di Cbre -. Se lì vanno le fashion company, Bicocca attrae le tech. Per il futuro ritengo si debba lavorare più sul verde e la vivibilità della zona. Sul medio-lungo periodo, come già avvenuto in zona Isola, anche l'offerta retail e residenziale migliorerà».

## Il mercato abitativo

«Nel 2022 sono in aumento del 9,4% le quotazioni delle case - ha spiegato Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio studi del Gruppo Tecnocasa -, post-covid c'è stato un recupero dei valori per la forte domanda che si è riversata in zona, soprattutto di investitori che acquistano per mettere a reddito vista la presenza degli universitari e di lavoratori fuori sede nelle numerose aziende, rispettivamente, su viale dell'Innovazione e viale Pirelli. Per un bilocale arredato si spendono mediamente 750 euro al mese. Gli investitori impiegano anche capitali superiori a 200mila euro. Il motivo principale è la presenza della metropolitana «Lilla» che collega Bicocca al resto della città. Il quartiere, dal 2014, ha accolto diversi interventi di nuova costruzione. L'ultimo ancora in corso su viale Pirelli ha prezzi medi di 4,800-5mila euro al mq. In generale il nuovo ha valori tra 3,500 e 5mila euro al mq».

## La mappa



### 1 Viale Sarca 339

Recupero degli spazi ex uffici Breda. Progetto: studio Balance Architettura. Investitori: i real estate advisor torinesi Giorgio Fischer e Marco Chiono attraverso i rispettivi club deal

### 2 Viale Sarca 336

Eco-edificio «net carbon zero» di Park Associati. Investitori: Barings Real Estate, con Savills Investment

### 3 Viale Sarca 235

Acquisizione di Amundi da Coima. A febbraio scorso, il fondo AI 2 Italia, gestito da Savills IM, ha ceduto ad Antirion sgr l'HQ2, che ospita la sede di Pirelli Tyre. Mentre HQ1 è di nuovo sul mercato

### 4 Viale Fulvio Testi 280/6

Proprietà di Generali Real Estate. Riquilibrato dallo studio milanese D2U, hanno sede banca Agos e Syngenta

### 5 Viale Sarca 223

Sede del Gruppo Il Sole 24Ore

### 6 Viale Piero e Alberto Pirelli 25

A febbraio scorso, il fondo AI 2 Italia, gestito da Savills IM, ha ceduto ad Antirion sgr l'HQ2, che ospita la sede di Pirelli Tyre. Mentre HQ1 è di nuovo sul mercato

### 7 Via Piero e Alberto Pirelli 10

Acquisiz. di Aermont Capital da Allianz. Immobile da 29mila mq attualmente vuoto

### 8 Via dell'Innovazione 3

Acquisiz. di Aermont Capital da Covivio. È un immobile ad uso uffici di 28mila mq parzialmente locato

© RIPRODUZIONE RISERVATA