

Milano cantiere aperto

📅 28 OTT 2019 DI REDAZIONE



Le nuove strutture e il rilancio di quelle esistenti per i Giochi invernali. Milano si anima di cantieri in vista dell'appuntamento del 2026. Parola d'ordine: riqualificazione permanente, per quartieri e periferie. Ed è una grande occasione per il mercato immobiliare.

Venti anni dopo i Giochi invernali di Torino 2006, l'Italia torna protagonista e ospita le **Olimpiadi del 2026**. Una 'grande opportunità' per Milano e Cortina, le città che il Cio, il Comitato olimpico internazionale, ha preferito a Losanna per questa importante occasione di agonismo, ma anche di ospitalità, turismo e rilancio di strutture sportive e non, nonché nascita di nuove. Insomma, fieno per le casse pubbliche e per quelle private, ma anche, inutile negarlo, un rischio possibile, tant'è che la giunta di Roma ha ritirato la propria candidatura per le Olimpiadi del 2024 e così ha fatto anche Torino con quelle invernali. Scelte strategiche diverse delle amministrazioni comunali. Resta il fatto che, numeri alla mano, le occasioni di business sono tante.

ULTERIORE IMPULSO

Il costo complessivo dei Giochi è stato calcolato in 1,3 miliardi di euro. A questi vanno aggiunti gli oneri per la sicurezza di circa 400 milioni a carico del Governo. Il Cio e altri privati contribuiranno con 900 milioni. Il calcolo è presto fatto: sono 400 i milioni da investire tra **Milano e Cortina**. In montagna molti saranno dedicati agli impianti sportivi. A Milano, invece, verranno destinati alle strutture di accoglienza e alla riqualificazione di diverse aree e quartieri. Interventi, quelli per i Giochi, che si innestano su progetti già esistenti o ancora sulla carta che cambieranno ancora lo skyline della città, soprattutto in aree periferiche come Lampugnano, Santa Giulia, Assago, Gioia. Ma anche nel centro della città, dove si fa già sentire il rinnovato fervore immobiliare. D'altra parte, secondo l'ultimo report Prelios Group Market Research sugli investimenti immobiliari corporate, nel primo semestre 2019 il mercato immobiliare di Milano ha registrato investimenti per 1,6 miliardi di euro, pari a +38,9% rispetto al primo semestre 2018. Il principale driver della crescita immobiliare del capoluogo lombardo è stato il settore direzionale, che ha totalizzato 1,2 miliardi di euro (+75% rispetto allo scorso anno). Oltre all'incremento del volume transato, si è registrato negli operatori istituzionali anche il mutamento della strategia di investimento, che ha visto maggiore interesse verso immobili più rischiosi ma più remunerativi. Infatti, se nella prima metà del 2018 a Milano le compravendite di immobili a uso uffici si concentravano nel centro storico e nel semicentro della città, a fine giugno 2019 l'82,4% degli investimenti si è indirizzato nelle zone della periferia (580 milioni di euro) e nel Central Business District di Porta Nuova (420 milioni di euro).

Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, afferma: "Il mercato immobiliare milanese sta vivendo una fase di grande sviluppo e le prospettive, anche in virtù della decisione di assegnare le Olimpiadi invernali del 2026, sono positive. Ad oggi prevediamo investimenti per oltre 13 miliardi di euro nei prossimi dieci anni e questo numero è destinato a crescere in vista del momento olimpico. Grazie alle prossime Olimpiadi – ha proseguito Breglia – si possono stimare ulteriori 400 milioni di investimenti immobiliari diretti legati ai giochi, dal villaggio olimpico alle altre strutture da realizzare, oltre a un incremento dell'offerta alberghiera, sulla base di quanto accaduto nelle altre località dove ci sono stati i giochi, di circa il dieci per cento, per un totale di tremila stanze e un investimento non inferiore al miliardo di euro".

"L'elemento più interessante – ha concluso Breglia – è il consolidamento della presenza degli investitori esteri. Se, infatti, l'effetto Expo ha portato a triplicare le presenze estere negli ultimi tre anni, si può ipotizzare un aumento di almeno il 50% nei prossimi cinque anni, per un totale di almeno dieci miliardi di euro, che si concentreranno nei settori degli uffici e commerciale".



Vista aerea del progetto di riqualifica del quartiere Santa Giulia

I QUARTIERI COINVOLTI

Ecco allora che, mappando la città, la prima area ad essere interessata dai Giochi sarà Rogoredo, dove sorgerà il PalaItalia, a Santa Giulia, quartiere salito agli onori delle cronache in passato non solo per essere un progetto originale dell'architetto Norman Foster, ma anche per la bufera giudiziaria che ha travolto il Gruppo Zunino, il costruttore, e per la vicenda delle bonifiche sulle ex aree Montedison. Ora il rilancio è in mano al gruppo Risanamento, che ha siglato un accordo con l'australiana Lendlease e con Ogv Europe Limited. Saranno loro a costruire l'Arena, che avrà una capienza di 15mila persone. Secondo il masterplan, i lavori dovrebbero iniziare nel gennaio 2021 per concludersi a dicembre 2023, per un costo stimato di circa 70 milioni di euro. Ma non sarà il solo palazzetto a cambiare lo skyline di Santa Giulia: i palazzi Spark One e Spark Two daranno vita a un business district con spazi da condividere con il quartiere e collegati con il centro della città e con le principali infrastrutture stradali, ferroviarie e con l'aeroporto. Dovrebbero essere completati entro la fine del 2021. Intanto è stata perfezionata la vendita del building che ospita Sky da Risanamento proprio a Lendlease per un controvalore di 262,5 milioni di euro. Il passaggio di proprietà è avvenuto da Sviluppo Comparto 3 (SC3), controllata da Risanamento tramite Milano Santa Giulia, a Ream SGR per conto del fondo immobiliare chiuso di diritto italiano riservato a investitori professionali Lendlease Global Commercial Italy Fund. "L'operazione consente a Lendlease di disporre di un asset centrale che ha sinergie con il progetto di rigenerazione di Milano Santa Giulia, proprio nel momento in cui abbiamo iniziato lo sviluppo di Spark 1 e Spark 2", ha sottolineato recentemente Andrea Ruckstuhl, head of Italy and continental Europe di Lendlease, evidenziando "il positivo effetto per lo sviluppo dell'intero progetto di Milano Santa Giulia derivante dall'assegnazione a Milano dei Giochi invernali del 2026. L'operazione conferma l'interesse degli investitori internazionali verso Milano e in particolare verso l'area di Santa Giulia. Ci aspettiamo che altri investitori e operatori di primaria importanza collaboreranno con noi e con Risanamento per lo sviluppo dell'area". Il secondo importante progetto è rappresentato dal Villaggio olimpico, nella periferia sud di Milano, in particolare sui terreni dell'ex scalo ferroviario di Porta Romana: 19 ettari dove verranno costruite le residenze degli atleti in gara a Milano. La riqualificazione dello scalo ferroviario fa parte del Piano di sviluppo Urbano che il Comune ha varato per il 2030. Si tratta di un villaggio che metterà a disposizione 1.260 letti, 70 camere singole e 630 camere doppie. Lo costruirà Fs Sistemi Urbani, società controllata al 100% da Ferrovie dello Stato con avvio dei lavori nel giugno del 2022. A Giochi conclusi diventerà un campus residenziale per studenti.

IL CAPITOLO PALASPORT

Dove oggi si trova il Palasharp, palazzetto costruito nel 1985 e noto ai tempi come Palatrussardi, sorgerà la Milano Hockey Arena. Anche questo intervento si inserisce nel piano di riqualificazione dei quartieri previsto dal Comune di Milano. Siamo, nello specifico, nel quartiere di Lampugnano. Oggi la struttura, dopo avere ospitato il basket e grandi concerti, è rifugio per i senzatetto. La ristrutturazione costerà circa 7,8 milioni di euro a carico prevalentemente di soggetti privati. I lavori dovrebbero concludersi nell'ottobre 2021. Ad Assago sorge il Mediolanum Forum che entro l'inizio delle Olimpiadi 2026 sarà ampliato per ospitare le gare di pattinaggio di figura e lo short track. Mentre l'ex Palalido, oggi Allianz Cloud, in zona San Siro, potrebbe aprire altre attività sportive. L'impianto è già stato completamente rinnovato: a disegnare la nuova struttura gli studi Teco+ e Acr. Ospiterà circa cinquemila persone, oltre a sei spogliatoi, due biglietterie, un'area hospitality, quattro sky box, tre bar.

UNA NUOVA TORRE

A modificare sensibilmente lo skyline di Milano, anche altre costruzioni la cui consegna è prevista in concomitanza con alcune delle strutture olimpiche. A metà 2022, ad esempio, dovrebbe essere completato il progetto Torre Milano, di Opm (Impresa Rusconi e Storm.it) firmato dallo Studio Beretta Associati. I lavori interessano una superficie commerciale di circa 10.500 metri quadrati in zona Porta Nuova (via Stresa 22, angolo piazza Carbonari) e sono già partiti nella scorsa primavera. L'intervento, per un costo complessivo di 45 milioni di euro, prevede una costruzione principale di 80 metri di altezza, con 23 piani fuori terra e un 24esimo piano tecnico con belvedere sulla città. Accanto altri due edifici di tre piani ciascuno. Nel complesso, Torre Milano ospiterà 105 appartamenti di tagli diversi e 150 box auto nei piani interrati. Dal punto di vista architettonico, il progetto riprende i modelli dei grattacieli simbolo del boom economico della città – sarà in cemento armato come il Pirellone e la torre Velasca, ma con terrazze e giardini – e lo stile tipico dell'architettura razionalista.

È prevista l'installazione di 190 pannelli fotovoltaici e di una vasca da 15mila litri per la raccolta delle acque piovane a scopo di irrigazione. Sul fronte servizi, sono previste tra le altre cose una zona wellness e uno spazio di coworking. Ogni appartamento avrà in dotazione Alexa, il servizio di interazione vocale di Amazon che permette di controllare i diversi ambienti della casa con la voce. "Torre Milano – spiega Gianmaria Beretta, fondatore dello Studio Beretta Associati – è prima di tutto un edificio residenziale e questo soprattutto la differenza dai giganti di cristallo sedi di uffici. Ho cercato di disegnarla alternando in modo proporzionato pieni e vuoti, cercando leggerezza nella scansione ortogonale delle logge verdi, combinando una maglia non uniforme, ma ordinata in un'articolazione semplice e senza forzature.



Sopra, rendering di Torre Milano in zona Porta Nuova

ALLIANZ IN PISTA

Altro intervento, che ha il 2022 come dead line, riguarda il complesso architettonico progettato da Gio Ponti, Piero Portaluppi e Antonio Fornaroli in Corso Italia 23 che per 60 anni ha ospitato la compagnia assicuratrice Ras (oggi Allianz). Dopo che i 1.800 dipendenti si sono trasferiti nella torre Isozaki di Citylife, nella sede storica di Allianz sono infatti iniziati i lavori a carico di Allianz Real Estate. Sarà lo studio di architettura statunitense Som (Skidmore, Owings and Merrill) a progettare gli spazi con l'obiettivo di dare vita a un campus urbano con uffici e servizi. Ancora non si sa chi occuperà gli spazi: le trattative, ha riferito presentando il progetto Donato Saponara, head of transactions west Europe e country head Italia di Allianz Real Estate, "sono in corso con diversi soggetti". Ma la sfida sarà anche quella di aprirsi alla città, di diventare un "catalizzatore per tutta l'area" come ha spiegato Yasemin Kologlu, design director del progetto per Som, e creare un rapporto con il quartiere che lo ospita.

COIMA E L'EX TELECOM

Entro il 2022 sarà completamente riqualificato anche l'immobile ex sede Telecom di Via Pirelli 35, composto da 9 piani fuori terra e 2 interrati per una superficie di oltre 40 mila metri quadrati. Siamo nel quartiere Porta Nuova – Gioia. Coima ha perfezionato prima dell'estate l'acquisto dello stabile da un fondo di investimento tedesco. Incaricati della progettazione Gregg Jones dello studio Pelli Clarke Pelli Architects, oltre a Patricia Viel, Chris Choa di Aecom, che si è occupato del masterplan delle Olimpiadi di Londra, Ibrahim Ibrahim di Portland, Jim Burnett dello studio OJB e Andreas Kipar di Land come paesaggisti. L'edificio, composto da 9 piani fuori terra e 2 interrati per una superficie di oltre 40 mila metri quadrati, entro il 2022 sarà totalmente riqualificato, mantenendone la destinazione terziaria. Il masterplan unitario dovrà considerare, oltre l'ex edificio Telecom, l'ex edificio degli Uffici Tecnici Comunali di Via Pirelli 39, l'ex edificio Inps di Via Melchiorre Gioia 22, i terreni e relativi diritti volumetrici all'incrocio tra Via Melchiorre Gioia e Via Giovanni Battista Pirelli per una superficie complessiva di oltre 150.000 metri quadrati e di 20.000 metri quadrati di spazi pubblici. L'acquisizione dell'edificio Pirelli 35 fa parte del programma di acquisizioni strategiche di Coima per un valore complessivo di oltre 1,5 miliardi di euro destinate a completare la rigenerazione dell'ex scalo ferroviario di Garibaldi Repubblica, oggi trasformato nel quartiere di Porta Nuova. "La visione di un masterplan unitario che restituisca alla città una nuova area interconnessa, vivibile e integrata nel tessuto urbano rappresenta un contributo alla crescita di Milano come riferimento internazionale in termini di città sostenibile", dicono da Coima. Sponsor dell'operazione è Coima opportunity Fund II (Cofii). Il finanziamento è stato assicurato da un pool di banche che include Unicredit come capofila, Banca Imi, Banco Bpm e Ubi Banca. Gli investimenti complessivi in Porta Nuova, incluse le recenti acquisizioni, superano i 3,5 miliardi di euro e rappresentano oltre il 50% del mercato di uffici di Grado A nel central business district a Milano.



Coima, Gioia 22. Veduta aerea