

RIQUALIFICAZIONI

Cordusio a tutto shopping

La piazza milanese lascia la finanza per un'identità turistica e commerciale

di Paola Dezza

► Un comitato per promuovere la rinascita di piazza Cordusio a Milano. Lasciata negli anni da molti uffici e con una vocazione che molti riconoscono da polo di attrazione turistica con ampi spazi da dedicare al retail e ai department store, la piazza è stata di recente al centro dell'attenzione degli investitori internazionali. Prima gli americani di Blackstone, con l'acquisto dell'ex Palazzo delle Poste, e poi i cinesi di Fosun con l'operazione sull'ex sede di Unicredit, hanno dimostrato le potenzialità della piazza.

Ora il comitato "Troviamicoin Cordusio", promotore della riqualificazione della zona, prepara un convegno per il prossimo 20 maggio, patrocinato da Assoimmobiliare, che si terrà proprio nell'ex Palazzo delle Poste, alla sua prima riapertura seppur non ufficiale.

La particolarità della location è che gli 8-9 palazzi intorno alla piazza sono posseduti cielo-terra ognuno da un unico proprietario, facilitando gli incontri tra associazione e diretti interessati. Perché il progetto creerà valore per i proprietari degli immobili che si affacciano sulla Piazza.

«Stiamo parlando di più di 100mila mq, oggi per il 70% uffici e il resto diviso fra negozi e residenze con un mix di destinazioni d'uso - dice Luciano Manfredi, del comitato promotore e consigliere delegato Assoimmobiliare -. Se per il palazzo Unicredit in Cordusio si parla di una cifra di 10mila euro al mq, non siamo lontani dal vero se ipotizziamo un valore della piazza intorno al miliardo. Il progetto che abbiamo in mente potrebbe aumentare il valore di almeno il 30%, quindi 300 milioni». Un valore legato ad

una visione unitaria, da un mix di funzioni che faccia vivere la piazza sette giorni su sette. Il tutto governato da una gestione attiva, in grado di sfruttare al massimo il traffico dell'asse Duomo Castello e generarne di nuovo con iniziative mirate.

Piazza Cordusio è il cuore della finanza e degli affari di Milano. Ma il quartiere business si sta spostando verso Porta Nuova, la Stazione Garibaldi e la Stazione Centrale. A Cordusio l'asse turistico, che dal Castello attraverso via Dante porta al Duomo, è oggi secondo gli operatori poco valorizzato. «Diventa urgente pensare al futuro di piazza Cordusio con un intervento di lungo periodo che accompagni il progressivo indebolimento della funzione terziaria e lo compensi con un altrettanto progressivo rinforzo di altre funzioni, da quella commerciale a quella residenziale, da quella turistica a quella culturale» conclude Manfredi.

Il processo non è immediato e richiederà tempo, soprattutto quello necessario a individuare un disegno generale che coinvolga anche il Comune di Milano, «che è l'unico soggetto che può decidere veramente il futuro della piazza» sottolinea Guido Inzaghi, presidente di Uli (partner dell'iniziativa) e avvocato di Dla Piper -. Il convegno sarà l'occasione dell'incontro con il settore pubblico, che incamererà gli oneri di urbanizzazione e li potrebbe poi utilizzare per riqualificare la piazza. Solo dalla riconversione di palazzo Broggi (ex Unicredit) gli oneri potrebbero aggirarsi tra sei e 30 milioni di euro».

L'idea alla base del convegno è di coinvolgere nuovi e vecchi proprietari degli edifici, lasciati nel tempo da Unicredit, Banca Intesa, da Milano assicurazioni e dalle Poste (forse anche Generali si trasferirà nella seconda torre di Citylife), ma anche gli assessori all'Urbanistica, al Commercio, alla Cultura e le istituzioni private e le associazioni con un interesse per lo sviluppo del territorio. Il disegno non può prescindere da una valorizzazione degli spazi sottostanti della metropolitana, luoghi idealmente dedicati al retail e oggi bui e abbandonati, ma anche la viabilità con un ripensamento o comunque un miglioramento del tragitto dei tram.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La mappa degli edifici



Gli immobili in piazza Cordusio a Milano, proprietà e dimensioni (in mq) e tipo di utilizzo

EDIFICIO	PROPRIETÀ	PIANI	TOTALE	UFFICI	RETAIL	RESID.	ALTRO
1 Via Broletto, 2	IDea Fimit	5	48.000	26.000	6.000	-	16.000
2 Via Mercanti	Cattolica	5	11.000	9.000	2.000	-	-
3 Piazza Cordusio, 2	Generali	5	11.000	8.000	3.000	-	-
4 Piazza Cordusio, 1	Blackstone	5	11.000	11.000	-	-	-
5 Via Cordusio, 2	Sorgente	6	6.000	5.000	1.000	-	-
6 Via S. Maria Segreta, 6	Imm. Maiga	6	6.000	5.000	1.000	-	-
7 Via Meravigli, 2	Generali	5	6.100	3.600	2.500	-	-
8 Via Dante, 4	Calderara e Binda	5	5.400	3.100	700	600	1.000
9 Via San Prospero, 1	Benetton	6	5.000	4.000	1.000	-	-
			109.500	74.700	17.200	600	17.000

