

La skyline. In corso le trasformazioni avviate anni fa, ma la spinta è già finita

Più di 60 cantieri attivi, l'evento traina il mattone

Michela Finizio

A giugno partiranno i lavori per riqualificare la Darsena di Milano e sarà solo l'ultimo degli oltre 60 cantieri avviati in città, in vista di Expo 2015. A chiudere per tempo saranno sicuramente i grandi progetti di trasformazione urbana, Citylife (seppur ridimensionato) e Porta Nuova. Intorno a cui gravitano una serie di piccoli e medi interventi che cambieranno il volto della metropoli nei prossimi dieci anni.

Secondo le stime della Camera di Commercio di Milano, l'evento sarà in grado di generare un indotto pari a 1,1 miliardi di euro, dal 2012 al 2020, sul real estate milanese, per il solo sito Expo e la rivalutazione degli immobili dell'area, creando almeno 8 mila nuovi posti di lavoro. Inoltre nel segmento uffici, Bnp Paribas Real Estate Italia stima che, da oggi al 2015, saranno im-

messi sul mercato oltre 336.500 mq di nuove superfici. «Fin dal 2008 è partita la corsa per rinnovare il tessuto degli uffici di Milano - afferma Simone Roberti, dell'ufficio studi Bnp Paribas Re - in tempo per Expo 2015, come occasione di rilancio e per conquistare gli investitori. Poi, però, la logica ha perso il suo senso e la spinta è rallentata negli ultimi anni: è arrivata la crisi economica e il rischio sfitto ha frenato i developer». La skyline di Milano ha iniziato a cambiare aspetto in seguito alla firma di oltre 60 Piani integrati di intervento, per la maggior parte avviati una decina di anni fa: la superficie complessiva prevista da questi piani è pari a 1,7 milioni di nuovi metri quadri, secondo uno studio congiunto tra Comune di Milano e Assimpredil **Ance**.

Tra questi progetti figurano quelli di Porta Nuova e Citylife, ma anche dell'area ex Marelli

(167.340 mq residenziali, 19 mila retail e 21.655 di uffici), dell'area Portello su investimento di Vittoria Assicurazione e di Milano Fiori Nord ad Assago. Anche l'ex scalo di Porta Vittoria sarà pronto nel 2015, dopo un'attesa durata 14 anni: sono previsti 150 alloggi, un albergo di lusso con 250 camere, una parte commerciale e un centro fitness. «Quello che è mancato finora - afferma Mario Breglia di Scenari Immobiliari - è l'effetto positivo indotto sulle ristrutturazioni, per il rinnovo del patrimonio esistente, come accadde per il Giubileo e le Olimpiadi a Torino».

In questo senso, il Comune di Milano ha deciso di utilizzare parte gli oneri derivanti da Citylife per riqualificare il velodromo Vigorelli (concorso vinto due settimane fa allo studio Vittorio Grassi), ma il progetto vedrà la luce solo nel 2016. «La Milano del 2015 possiamo già intuirlo og-

gi, non ci sono più i tempi tecnici e le risorse per avviare altri grandi progetti - aggiunge Breglia -. Piuttosto dobbiamo aspettarci un effetto speculativo sul mercato immobiliare nell'ultimo anno, prima della manifestazione». I canoni nei negozi inizieranno a salire, così come quelli delle case da affittare. Milano diventerà più appetibile per gli investitori e saliranno le quotazioni del terziario. «Sei mesi prima - conclude Breglia - inizieranno a dire che mancano le strutture ricettive, come è successo a Roma e a Torino, e cercheranno di realizzarne di nuove, riconvertendo spazi in alberghi».

Bisognerà controllare questi fenomeni, per evitare il rischio di lasciare, chiusi i battenti della manifestazione, una pesante eredità alla città: solamente nel segmento uffici, lo sfitto ha già raggiunto quota 1,4 milioni di metri quadri a Milano, un valore raddoppiato negli ultimi dieci anni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

RISCHI E TREND

Gli uffici sfitti coprono 1,4 milioni di mq, un valore raddoppiato in 10 anni
A ridosso dell'appuntamento previsti rialzi dei prezzi

