

Immobiliare. Degli anni Ottanta restano complessi per uffici, residence e hotel obsoleti che non intercettano i capitali internazionali in arrivo in città

Le ferite urbane della Milano di Ligresti

Molti gli edifici periferici abbandonati e ormai vuoti - Riqualficazione in atto ma solo per pochi

Paola Dezza

MILANO

■ Tassello dopo tassello a Milano si riqualfica, si ristruttura, si riconverte buona parte del patrimonio immobiliare esistente, soprattutto privato, obsoleto o dimenticato.

Ultima mossa in ordine di tempo i lavori appena partiti per la nuova sede operativa di UnipolSai, che oggi tutti chiamano De Castilia 23 ma che è conosciuto come il Rasoio, esempio - degli anni 2000 - di quanto in città ha fatto nei decenni del suo potere l'ingegnere Salvatore Ligresti.

Nel quartiere di Porta Nuova lo studio di architettura Progetto Cmr riporta in vita quello che per anni è stato un ecomostro, pronto a diventare un edificio virtuoso ed ecosostenibile non più dissociato da un contesto innovativo e moderno.

La Milano in trasformazione che tutti vedono oggi deve fare però anche i conti con alcuni edifici obsoleti e fatiscenti, pesante eredità degli anni Ottanta. La "Milano da bere" è un ricordo che ha lasciato sul terreno schiere di edifici oggi datati, in molti casi vuoti.

Salvatore Ligresti alla fine de-

gli anni Cinquanta arriva nel capoluogo lombardo e inizia a tessere relazioni potenti. E fiuta il business immobiliare. Parte dalle aree industriali, da dismettere e valorizzare, della Richard-Ginori. E negli anni realizza complessi di edifici per uffici, residence, hotel e appartamenti. Tutti rigorosamente in periferia. Tra gli indirizzi via Medici del Vascello, vicino a San Donato, ma ancora nel comune di Milano, viale Stephenson, via Ripamonti, via Lorenteggio, via dei Missaglia. Sono aree in cui sono sorti negli anni edifici per uffici, residence e abitazioni che oggi stentano a trovare un proprio mercato. Qui non sono arrivati gli 8,4 miliardi di euro (dati Cbre) investiti in Italia nel corso del 2017 dai soggetti internazionali. E con tutta probabilità non arriveranno.

«Le aree periferiche non trovano investitori - dice Massimo Roj, fondatore di Progetto Cmr -. Il processo di rinnovamento che Milano sta vivendo impiega molto tempo a passare dal centro ai bordi della città».

È vero che Milano si sta espandendo, ma è difficile vedere un futuro per tale patrimonio. Che è finito spesso nel portafoglio di enti previdenziali. È il caso di

molti immobili costruiti e venduti da Ligresti negli anni 80 con contratti brevi o garanzie di reddito che non assicuravano però il cash flow a lungo termine.

Un patrimonio che pesa sulla vacancy rate, il tasso di sfritto strutturale di Milano, che risulta sempre alto per via di questi edifici vuoti, dicono gli operatori.

Tra gli altri alcuni immobili sono nel portafoglio di Inps, altri di Enpam - questi ultimi acquisiti tra il 1975 e il 1986, tra cui a Milano due sfitti (via Ripamonti 42 e via Roncaglia 8) oltre al complesso di Pieve Emanuele che riguarda l'hotel Ripamonti in viale dei Pini 1 con centro sportivo -, e ancora qualche altro immobile è in pancia al gruppo Unipol.

UnipolSai ha in corso sette progetti di riqualficazione, dai più importanti come la torre Galfa alla ristrutturazione dell'ex residence di via De Cristoforis 6 - dove è previsto il nuovo flagship hotel del Gruppo Una Hotels-Atahotels -, fino al già citato Rasoio. Per la vecchia sede di Fonsai in via Senigallia, invece, il progetto di riqualficazione è ancora alle prime fasi dello studio.

«Molti edifici abbandonati vengono riconvertiti - dice Massimo Roj -. Tutto il gruppo di

edifici legato a Ligresti sta ritrovando una nuova vita con l'acquisizione da parte di Unipol, come la torre Galfa». La torre diventerà infatti un building multifunzionale con un business hotel nei primi 13 piani (del gruppo Meliá) e residenze nei piani superiori oltre a un rooftop che sarà destinato a ristorante.

Milano è in fermento. Anche questo spinge le riqualficazioni. Capitali esteri sono arrivati per i due mega-progetti di Milano Santa Giulia e di Milanosesto. Ma è soprattutto la zona intorno a Porta Nuova che torna a nuova vita. Dietro corso Como, precisamente in via Bonnet, anche il gruppo Coima ha acquisito una torre che diventerà un hotel. Anche lo sviluppo torna a fare capolino in città. Ma gli investitori valuteranno mai di scommettere sull'estrema periferia?

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL RECUPERO

Avviati i lavori per i palazzi più centrali come il Rasoio, sede operativa di UnipolSai, e la torre Galfa che ospiterà uffici e un hotel Meliá



Ecomostri. A sinistra quella che fu la sede di Fonsai in via Senigallia a Milano, per la quale UnipolSai sta studiando il progetto di riqualficazione. Sopra edificio soprannominato il Rasoio, in zona Porta Nuova, oggi oggetto di una completa ristrutturazione disegnata da Progetto Cmr per diventare la sede operativa della compagnia assicurativa



Peso: 33%