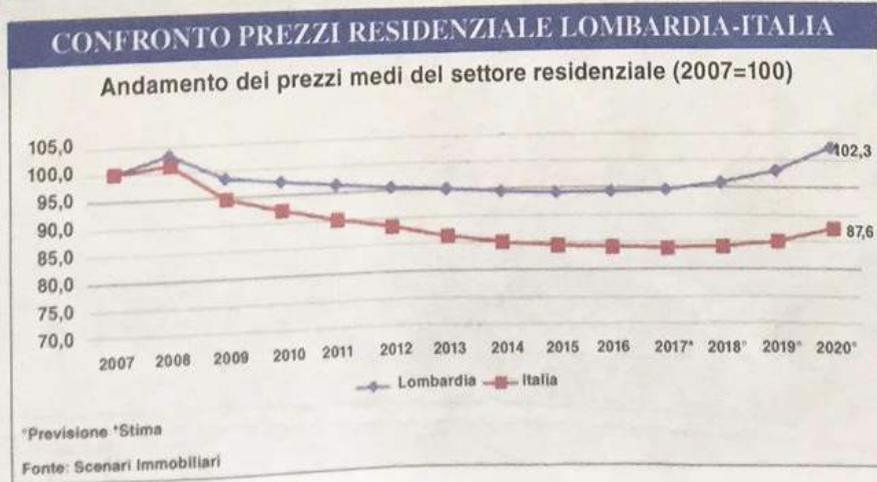
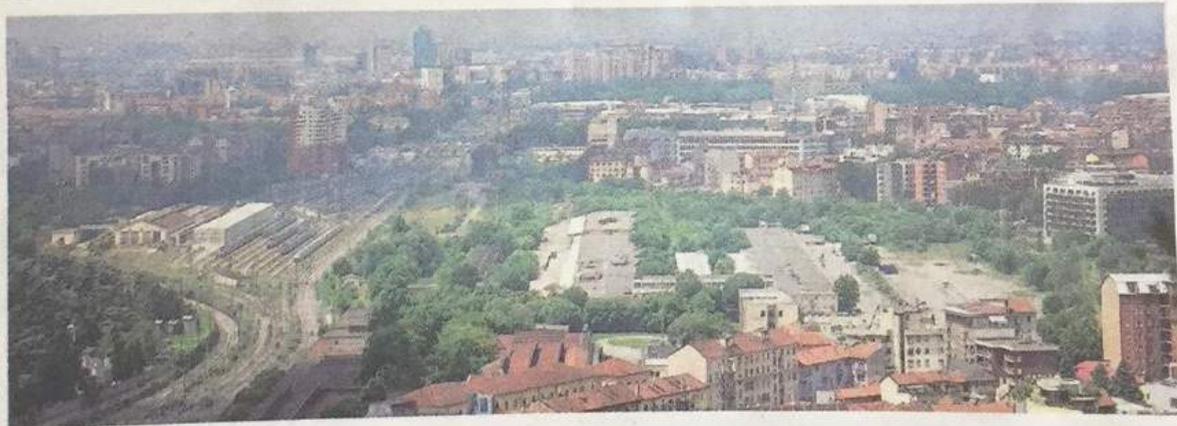


Nell'immobiliare regionale Cremona, Lodi, Mantova e Varese sono ancora in sofferenza sui prezzi

# MILANO A TUTTA FORZA

## Bene uffici e retail a Bergamo, Brescia e Monza-Brianza

DI MADELA CANEPA



Lo scalo Farini (qui sopra) che si apre alle spalle dello sviluppo immobiliare di Porta Nuova, a Milano (in alto), sarà una delle prossime aree di valorizzazione immobiliare, forse la più pregiata grazie alla vicinanza al centro città. Gli interventi di trasformazione urbana edilizia in corso o previsti si estendono per circa 12,5 milioni di mq generando, in potenza, una superficie di 6 milioni di mq e che sarà concentrata prevalentemente nel settore residenziale. Scenari Immobiliari ipotizza che l'investimento complessivo possa essere di quasi 21 miliardi di euro con un impatto di valore aggiunto di 2,4 miliardi di euro

Nel 2018 la Lombardia avrà un altro significativo primato: per numero di transazioni residenziali registrate. Nel Rapporto sul mercato immobiliare della Lombardia elaborato con Casa.it, Scenari Immobiliari prevede per il 2018 un incremento del 16,7% rispetto al 2017 grazie alle 143 mila vendite attese, l'anno prima è stato del 12,8%, contro la media nazionale del 12,4%. E il 2020 sarà con tutta probabilità l'anno dell'avvicinamento ai 200 mila (192 mila) scambi, quasi il doppio del dato 2016 (109 mila). «Le 123 mila transazioni registrate nel 2017 rappresentano il 22,2% del totale nazionale. Un dato che si riverbera su tutti i comparti immobiliari e che ci autorizza a definire la Lombardia il mercato più grande tra le principali regioni europee», ha spiegato a MF Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari. In regione si concentra l'80% degli investimenti immobiliari esteri in Italia e il 65% di quelli domestici. Attualmente sono in corso interventi per circa 8,5 milioni di mq e 18 miliardi di euro, quasi la metà di tutte le iniziative immobiliari del Paese. E se è vero che i lombardi sono circa 10 milioni, un sesto della popolazione italiana, ciò che soprattutto determina il risultato positivo è il contributo di Milano.

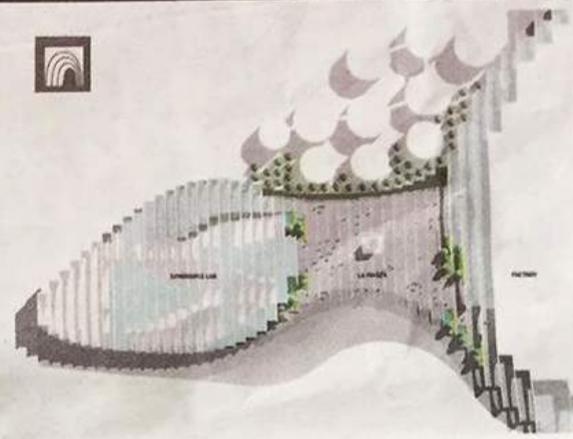
**PREZZI, +3,8%**  
Con 1,3 milioni di abitanti e un bacino d'interesse costituito da 3 milioni di persone, la capitale lombarda è unicum. «Per le tendenze negli stili dell'abitare e il riflesso di questi sul mercato locale», ha spiegato Carlo Giordano ceo di Immobiliare.it. A Milano il numero dei colleghi che condividono un appartamento supera quello degli studenti e, soprattutto si torna a investire per mettere a reddito, soprattutto con locazioni brevi e di alto livello. Anche per questo, a Milano, i tempi di vendita del residenziale si sono ridotti oltre la media del Paese, passando a 109 giorni contro i 134 delle grandi città, secondo le stime del Centro Studi Tecnocasa. I prezzi, negli ultimi 6 mesi si sono rivalutati del 3,8% rispetto al precedente semestre. «L'arrivo della metro Lilla, in particolare ha determinato il

(segue da pag. 65)

rialzo delle quotazioni lungo parte del percorso da San Siro a Bicocca e lo stesso succederà nei pressi delle fermate della metropolitana Blu quando sarà completata», ha evidenziato Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa. Megliola segnala recuperi positivi anche per la Bovisa grazie al progetto di riqualificazione dell'ex area industriale La goccia, per Città Studi dove sorgerà il Campus progettato da Renzo Piano, per l'area dello Scalo Porta Romana benedetto dall'arrivo della Fondazione Prada e non solo.

Guardando al segmento direzionale, il distretto Porta Nuova si conferma centrale nella richiesta e nei nuovi sviluppi con progetti in ambiti confinanti e attigui. «Un'area che si estende all'Isola e alla Stazione Centrale richiama l'interesse di aziende interessate a lasciare la vecchia sede per una nuova più moderna ed efficiente», ha rilevato Andrea Faini, ceo di WorldCapital RE. Qui i canoni d'affitto stanno aumentando in modo importante sino a 550 euro al mq che a oggi è il tetto massimo per le aree prime con vacancy quasi nulla (2%) e dove la richiesta oscilla tra i 400 e i 550 euro al mq.

(continua a pag. 69)



## QUANTO COSTA AFFITTARE L'UFFICIO

		€ mq anno	€ mq anno
Bergamo	Centro	100	240
Bergamo	Periferia	65	120
Brescia	Centro	125	275
Brescia	Periferia	60	120
Corno	Centro	90	175
Corno	Periferia	60	110
Cremona	Centro	70	180
Cremona	Periferia	55	100
Lecco	Centro	100	195
Lecco	Periferia	55	110
Lodi	Centro	70	185
Lodi	Periferia	60	100
Mantova	Centro	65	130
Mantova	Periferia	45	90
Milano	Centro	180	540
Milano	Periferia	70	190
Monza	Centro	95	220
Monza	Periferia	65	120
Pavia	Centro	85	195
Pavia	Periferia	60	110
Sondrio	Centro	70	160
Sondrio	Periferia	45	100
Varese	Centro	85	165
Varese	Periferia	55	115

Fonte: World capital



San Pellegrino Factory è il visionario progetto che nei prossimi quattro anni trasformerà il sito di imbottigliamento della celebre acqua minerale di proprietà del gruppo Nestlé in un polo di attrazione turistica e di intrattenimento unico in Italia. Il progetto fortemente innovativo è firmato da dallo studio danese Bjarke Ingels Group (BIG), che ha realizzato, tra l'altro, il Via West 57 di New York, la Serpentine Gallery di Londra, il padiglione danese per l'Expo di Shanghai, il Two World Trade Center di New York. Riguarda un complesso di 17 mila mq e comporterà almeno 100 milioni di investimento

## RECUPERO IMMOBILIARE/1

## In Volo dai Caproni all'entertainment

Risale all'inizio del 2000 la decisione dell'architetto Nicola Gisonda di investire in ambito immobiliare attraverso attività di recupero. Città in Movimento il nome che ha scelto per l'impresa. «Qualsiasi iniziativa debba partire considerando le aree dismesse per riqualificarle», ha raccontato a MF, «le aree cittadine che rimangono inutilizzate determinano degrado, disservizi, perdita di valore». Gisonda ha realizzato il primo intervento di Città in Movimento con la ristrutturazione delle Officine del volo, spazio di 1.500 mq situato nelle storiche ex officine aeronautiche Capro-



Nicola Gisonda

ni, uno tra i più importanti complessi industriali di costruzioni aeronautiche dei primi del Novecento, nella periferia sud vicino all'aeroporto di Linate. «Ho eseguito un restauro filologico imponendomi una serie di vincoli e di extra costi, ma era importante che ci fosse anche un recupero di archeologia industriale, cosa che non sempre avviene in questo genere di strutture», ha spiegato. A distanza di 17 anni Officine del volo continua a essere tra gli spazi più importanti a Milano. Ed è una conferma: l'investimento sul recupero vero e non speculativo è sempre il migliore.

## GRANDI PROGETTI

## A Bergamo si punta su Chorus Life, nuovo modello di città

Grupedit e Gewiss, la multinazionale dell'illuminazione fondata e diretta da Domenico Bosatelli, hanno presentato il progetto di trasformazione dell'area ex Ote a Bergamo 70 mila metri quadrati bonificati e restituiti ai cittadini sui quali prenderà forma Chorus Life, dal nome di una linea di prodotti per la domotica di Gewiss. Si tratta di modello di città che vuole far convivere attività sportive, spettacolo, commercio, residenza e ricettività insieme agli spazi verdi e a tutti i servizi di base, supportati dalla rete tramviaria locale.

Progettato da Joseph Di Pasquale, architetto e urban designer sarà un quartiere avveniristico, con un'arena per lo sport da 6.500 posti, parcheggi interrati, strutture sportive e negozi, destinato a cambiare il volto della

parte orientale di Bergamo. Dopo la fase delle demolizioni, incominciata nell'ottobre 2017 e completata tra febbraio e marzo di quest'anno e gli interventi di bonifica in corso, la firma dell'accordo di programma è il momento cardine verso il rilascio dei permessi di costruire e l'avvio dei lavori veri e propri per la riqualificazione dell'intera area.



Il rendering del progetto per la riqualificazione dell'area ex Ote



«Recupero delle aree dismesse e rigenerazione urbana: considero questi due elementi la base fondamentale per porre in essere interventi urbanistici. Regione Lombardia, infatti fin dalla scorsa legislatura ha tracciato un percorso che non preveda ulteriore consumo del territorio», ha affermato Attilio Fontana, presidente della Regione. «Il progetto in questione va proprio in questa direzione e potrà garantire servizi utili e moderni di cui beneficeranno non solo i bergamaschi, ma più in generale tutti coloro che vivono nelle zone circostanti».



(segue da pag. 67)

Nelle zone considerate secondarie, dove mancano proposte di qualità e la domanda è in calo, i prezzi sono diversi (280-300 euro al mq) e lo sfruttamento è al 10%. Sul fronte commerciale, nelle zone primarie della città, «la domanda è in crescita con vacancy quasi a zero, secondo Faini. Nelle aree secondarie si liberano spazi da ristrutturare e ripensare. «È elevata la domanda di privati interessati a tagli tra 1 e 10 milioni di euro e in grado di garantire rendimenti sicuri e a lungo termine», ha insistito Faini. Quanto ai canoni di locazione, per le collocazioni prime e superprime, per esempio corso Vittorio Emanuele e il quadrilatero, la forchetta si estende da 4 a 10 mila euro al mq; altrimenti tra 700 e 2 mila euro al mq nell'area Buenos Aires.

**FLORI MILANO**  
Allontanandosi da Milano lo scenario positivo sfuma, anche se dal Rapporto sulla Lombardia di Scenari Immobiliari/Casa.it risulta che la Lombardia nel complesso ha registrato una crescita importante nel 2017 e lo stesso sarà nel 2018. «I primi cinque Paesi europei chiuderanno il 2018 con fatturato complessivo per il real estate in crescita

del 10%. L'Italia totalizzerà il 5, ma la Lombardia sarà oltre», ha precisato Francesca Zirnstein. I dati dell'Osservatorio di Im-

mobiliare.it indicano che sul fronte residenziale molte province lombarde restano in territorio negativo nel confronto 2018-2017, pur avvicinandosi

alla stabilità e nonostante il pareggio registrato sui valori delle compravendite a livello regionale. Cremona, Lodi, Mantova e Varese paiono

## RECUPERO IMMOBILIARE/2

## Torna agli artisti la Casa de' Pittori a Milano

Nel quartiere di Brera, Milano riavrà presto, completamente riqualificata, la sua Casa degli Artisti, in stato di abbandono da molti anni. Succederà grazie a un intervento di recupero integrale realizzato da La Ducale,

società di sviluppo immobiliare del Gruppo Tecnocasa che nello stesso ambito cittadino ha compiuto anche il progetto Habitaria corsogarbaldini95 e ha dato luogo al recupero con i relativi oneri di urbanizzazione a scomputo. «Una prima fase ci ha visto investire nell'operazione 1,5 milioni di euro realizzando il consolidamento strutturale, il rifacimento delle coperture, delle facciate e dei serramenti», ha spiegato Luigi Cuvuoto, presidente di La Ducale. Nella seconda tranche di lavori la quale La Ducale ha completato, a proprie spese



La Casa degli Artisti ristrutturata

servare l'integrità di parti originarie. Voluta e progettata all'inizio del secolo scorso dai mecenati fratelli Bogani come edificio a uso esclusivo di scultori, pittori e fotografi, la Casa de' Pittori, è stata per Milano un caso unico di mecenatismo culturale. Non solo: l'edificio precorre l'architettura razionalista e fu luogo di ritrovo degli Scapigliati milanesi. Una volta di nuovo operativo riprenderà la sua originaria funzione grazie ai 1.200 mq di atelier e spazi espositivi che saranno aperti al pubblico.

investendo 800 mila euro, le opere necessarie al pieno utilizzo dell'immobile.

La progettazione degli interni, in particolare, è stata ideata dagli architetti Aldo Fontana e Tanja Bekjarova con l'intento di preservare l'integrità di parti originarie. Voluta e progettata all'inizio del secolo scorso dai mecenati fratelli Bogani come edificio a uso esclusivo di scultori, pittori e fotografi, la Casa de' Pittori, è stata per Milano un caso unico di mecenatismo culturale. Non solo: l'edificio precorre l'architettura razionalista e fu luogo di ritrovo degli Scapigliati milanesi. Una volta di nuovo operativo riprenderà la sua originaria funzione grazie ai 1.200 mq di atelier e spazi espositivi che saranno aperti al pubblico.

maggiormente in sofferenza, con prezzi che hanno segnato rispettivamente -4,1, -4,1, -4,9 e -4%. Ma gran parte delle città ha registrato miglioramenti nella rilevazione trimestrale marzo-giugno 2018.

Guardando invece al direzionale, la situazione è dinamica, soprattutto a Bergamo, Brescia e Monza-Brianza, anche se si tratta di mercati piccoli e marginali. Mercati che risentono del fenomeno di polarizzazione in atto in Europa, ora anche in Italia, e che privilegia Milano penalizzando il resto della regione. «Nelle città secondarie si lavora sulla ricollocazione di spazi già esistenti e oggetto di riqualificazione», ha confermato Faini. Mercati stabili, quindi, e dove non sono attesi rialzi di prezzi.

Il discorso non cambia per il retail, fronte nel quale l'attenzione si concentra sui centri storici. Più che altro, in questo caso, si assiste a una trasformazione. L'intensificarsi del ricorso all'e-commerce ha accentuato il turnover e la natura dei tenant ottenendo l'arrivo di offerta di servizi come i centri medici o dentistici, l'intensificarsi della funzione entertainment.

## I GRANDI PROGETTI

Quanto ai progetti, nella regione si segnala Bergamo dove è in corso un'importante operazione di rigenerazione urbana nell'ex area industriale Ote (box qui a fianco), mentre dove sorgeva il complesso degli Ospedali Riuniti stanno per partire i lavori di costruzione della nuova Accademia della Guardia di Finanza. Un'altra novità sarà costituita dal Flagship Factory di San Pellegrino Terme che sorgerà anche con funzione di attrattore turistico. Un caso a se è il villaggio del lusso che sorgerà entro il 2021 a Segrate, nell'area metropolitana di Milano, a opera di Westfield Group, operatore che in tutto il mondo progetta, detiene e gestisce centri commerciali. In partnership con Stilo Immobiliare Finanziaria del gruppo Percassi, il gruppo americano realizzerà 185 mila metri quadrati di superficie lorda affittabile sui quali troveranno posto 300 negozi, 50 ristoranti, multicinema da 16 sale, un parcheggio da 10 mila posti auto per un investimento complessivo di 1,4 miliardi di euro. Una lunga gestazione ha preceduto l'ottenimento del titolo edificatorio, conseguito lo scorso agosto, e l'avvio dei lavori ora previsto per la fine dell'anno. Il progetto, dal quale ci si attendono vendite al dettaglio per oltre un miliardo di euro all'anno. Ed è ancora una volta Milano che subirà le maggiori trasformazioni. Gli interventi in corso o previsti si estendono per circa 12,5 milioni di mq generando, in potenza, una superficie di sei milioni di mq e che sarà concentrata prevalentemente nel settore residenziale con 2,9 milioni mq di sviluppi.