

Economia & Imprese

In principio fu Fondazione Prada Così Milano cambia faccia a sud

IMMOBILIARE

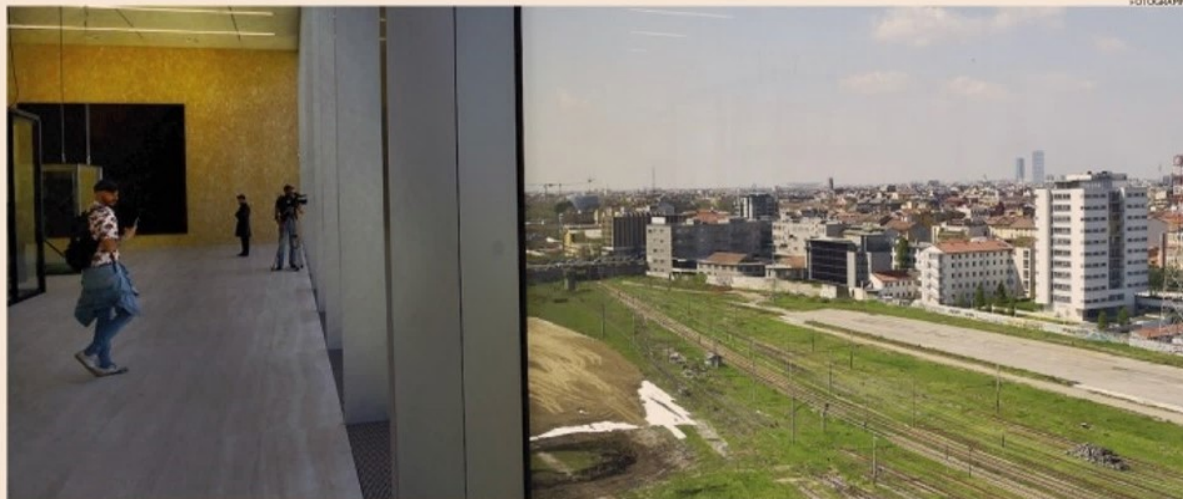
La zona di Porta Romana è in attesa del recupero dell'ex Scalo ferroviario

Paola Dezza

Gru in azione per costruire nuovi edifici, riqualificazioni, passaggi di proprietà di palazzi per uffici e non solo. Lo spicchio compreso tra viale Isonzo e corso Lodi è la nuova frontiera degli investimenti immobiliari, italiani ed esteri, a Milano.

Un fermento iniziato anni fa ma andato avanti a rilento, rilanciato poi dalla Fondazione Prada e dal progetto Symbiosis di Beni Stabili. Adesso molti sono pronti a scommettere che la zona diventerà la prossima area interessante per il comparto uffici, dopo che Milano ha accolto i grandi sviluppi di Porta Nuova e Citylife. Anche perché dalla Fondazione Prada al Duomo ci sono solo due chilometri di distanza. Esattamente la stessa strada che divide il Duomo da Porta Garibaldi.

Qui negli anni hanno preso posto aziende come Fujitsu, Regus, Bottega Veneta, Daikin e Lvmh Watch & Jewelry Italy e Motorola, ma la zona non ha ancora avuto uno sviluppo completo e omogeneo. Oggi progetti concreti cambieranno il volto dell'area. Nodo cruciale è il futuro dell'ex Scalo di Porta Romana, uno dei sette scali ferroviari milanesi volti alla riconversione. Per Porta Romana Fs ha aperto il bando per usi temporanei a inizio settimana. Tra qualche mese si avrà il progetto per i prossimi due-tre anni, nel frattempo nei prossimi mesi ci sarà



Fabbriche dismesse. Lo Scalo Romana dalla torre Prada, la zona ha una componente post-industriale molto simile alle zone Tortona e Savona, cambiate negli ultimi dieci anni

il masterplan per individuare l'assetto finale.

«Ripamonti ha una componente post-industriale molto simile alle zone Tortona e Savona, cambiate negli ultimi dieci anni - dice Alessandro Serena, head of office landlord advisory group di Cushman & Wakefield -. E stanno arrivando investitori che puntano sul value add».

È il caso di Coima, in esclusiva (ma per qualcuno il deal sarebbe già chiuso) per acquistare per circa 40 milioni di euro l'edificio della Camuzzi (al numero 85), e Hines che ha appena comperato da Prelios l'ex consorzio Agrario (si veda altro pezzo in pagina). Ci sono poi la Sicaf RealStep, il gruppo che ha fatto l'intervento ex Richard Ginori, che starebbe acquistando Ripamonti 89 e a settembre ci sarà la gara per la vendita dell'headquarter di Boehringer Ingelheim Italia, coordi-

nata da Cbre, del valore di circa 30 milioni di euro. Il gruppo presente da anni in zona adesso ha deciso di cedere 15-20 mila di uffici per spostarsi. Qui si potrebbero realizzare uffici o residenze, in prima linea sullo scalo.

Questo gruppo di vie è stato sempre considerato nascosto rispetto a zone più "prime" (di alto livello), ma i prezzi potrebbero salire. «Per i nuovi sviluppi le attese dei canoni viaggiano sui 300-350 euro al metro all'anno» conclude Serena.

La Fondazione Prada è il fulcro del rinnovamento, anche se prima del gruppo della moda Camuzzi aveva riqualificato. La Fondazione è già stata affiancata dalla nuova torre inaugurata qualche mese fa.

Dal primo ottobre arriverà in zona Fastweb, nel grande sviluppo Symbiosis portato avanti da Beni Stabili, che qui paga 220 eu-

L'ex area industriale



350 euro

Nuovi sviluppi
Le attese dei canoni d'affitto viaggiano sui 300-350 euro al metro all'anno

ro al mq all'anno. Questo è oggi l'unico canone disponibile per capire valore e potenziale della zona. Nel resto dell'area si affitta a circa 200-250 euro al mq, incluso il Centro Leoni.

«A Symbiosis sono iniziati i lavori per realizzare una scuola internazionale del gruppo Nace - dice il direttore generale di Beni Stabili Alexei Dal Pastro -, 9.400 mq con dotazioni sportive. Abbiamo 120 mila mq da sviluppare, contrattualizzati 30 mila. Siamo al 25% del progetto. Inoltre stiamo conducendo una trattativa molto avanzata con una primaria media company internazionale di 1.300 persone per costruire 15 mila mq. Mentre una società quotata del mondo energy vorrebbe comperare un pezzo della nostra iniziativa». La zona è un cantiere aperto, si vedrà se diventerà un nuovo polo milanese.

RIQUALIFICAZIONI

All'americana Hines l'ex Consorzio agrario Sarà uno studentato

In arrivo 700 posti letto con un investimento di 75 milioni di euro

Un binario dismesso ma ancora visibile ricorda che dallo Scalo di Porta Romana i treni portavano il grano all'interno dell'edificio dell'ex Consorzio agrario, da oggi di proprietà del colosso americano Hines.

Un collegamento che ancora una volta ricorda la centralità dell'ex Scalo per la riqualificazione dell'intera zona, dove Hines ha scelto di collocare il proprio secondo student housing milanese.

Il colosso Usa guidato in Italia da Mario Abbadessa sta acquistando da Prelios l'edificio al numero civico 37 e con 75 milioni di euro di investimento, tra i 25 milioni dell'acquisto e i 50 della riqualificazione, progetta un campus di 20 mila mq con 700 posti letto situato a dieci minuti di distanza a piedi dall'Università Bicocca di Milano. I lavori inizieranno entro fine anno per terminare nel 2021.

L'intera area è stata rilanciata anche dalle parole di Palazzo Marino che avrebbe indicato, in un'ipotesi di Olimpiadi a Milano, l'ex Scalo di Porta Romana come sede del villaggio Olimpico.

Hines quindi fa rotta su una zona in pieno sviluppo e porta avanti gli investimenti nel settore degli alloggi per studenti con questa seconda struttura che si affianca al campus di via Giovenale, acquisito nel febbraio del 2018 con il supporto finanziario di UniCredit. I due progetti richiedono un investimento complessivo di 160 milioni di euro. Oltre a Milano il gruppo guarda anche a Firenze e Roma, dove non è facile però trovare gli spazi adatti. I due immobili verranno gestiti

direttamente da Hines attraverso la società Aparto - con una divisione italiana creata ad hoc -, che attualmente gestisce 3.600 posti letto in Regno Unito e Irlanda e che ne sta realizzando altri 1.400 nel resto d'Europa.

«Il nostro obiettivo è creare strutture di alto livello che diventino una community - dice Mario Abbadessa -. Il segmento in Italia deve colmare un significativo gap tra domanda e offerta. Puntiamo a proporre questo modello in altre città universitarie creando una rete di campus Hines in tutta Italia con 5 mila posti letto per un investimento di 500 milioni di euro».



MARIO
ABBADESSA.
Country
manager in Italia
del colosso
americano
Hines

Secondo indiscrezioni Hines starebbe ristrutturando anche l'edificio dell'ex Banca Agricola Mantovana, in Via Mazzini 9/11 a Milano, per crearne uno spazio condiviso - sempre nell'ottica di realizzare community - adatto ad ospitare il coworking di WeWork. Il gruppo globale vorrebbe sbarcare, infatti, per la prima volta in Italia con un flagship di rappresentanza nel centro di Milano.

Attraverso un investimento di 25 milioni, l'immobile verrà interamente riposizionato con l'obiettivo di realizzare mille postazioni dedicate a studenti, startupper, piccole e grandi imprese che avranno necessità di utilizzare un ufficio flessibile che favorisce lo scambio e la contaminazione tra diverse realtà.