

Trova casa su

Residenziale

Luogo

Tipologia

RIQUALIFICAZIONI URBANE

Real estate, Hines punta San Siro. A Milano la corsa dei fondi Usa

-di Paola Dezza | 16 febbraio 2019

Hines punta su San Siro. Dove è pronto a compiere il primo passo di un progetto di riqualificazione che può valere fino a 400 milioni. D'altronde oggi la nuova corsa dei grandi investitori al mercato immobiliare italiano abbraccia lo sviluppo e le grandi riqualificazioni urbane. Per il momento solo in poche e selezionate città, con Milano che ancora una volta fa da capofila. La città è oggi teatro del rilancio del mercato immobiliare italiano, i prezzi residenziali stanno salendo e le compravendite sono in crescita dal 2013. Milano sta cambiando volto rapidamente e, dopo aver accolto qualche anno fa i grandi complessi di Citylife e Porta Nuova, aspetta adesso riqualificazioni in partenza o in attesa del via definitivo.

Da Milanosesto, dove Hines e Prelios stanno facendo pressioni per entrare nella gestione e nel coordinamento dello sviluppo immobiliare di un'area di 1,4 milioni di metri quadrati fino a Milano Santa Giulia dove Risanamento e gli australiani di Lendlease attendono l'ok definitivo del Comune per partire con i lavori per realizzare residenze e soprattutto l'Arena che potrebbe ospitare parte delle gare se il tandem Milano-Cortina dovesse diventare sede olimpica.

Non pochi gli altri progetti sullo scacchiere. In primis l'acquisizione da parte del colosso americano Hines di un'area di Snai a San Siro. Si tratta dell'area ex trotto, circa 45mila metri quadrati, a due passi dallo stadio. Un'intesa è stata raggiunta soggetta ad alcune condizioni ed entro il primo semestre 2019, secondo indiscrezioni, ci dovrebbe essere il passaggio di proprietà tra il colosso Usa e Snaitech. Dove sorgeva l'ex trotto arriveranno quindi servizi ancillari allo stadio, dai negozi al museo, dai club delle squadre di calcio milanesi ai ristoranti, affiancati da residenze, nel lotto sud vicino alla metro, tra cui senior living da mettere in affitto. Inter e Milan dovranno scegliere se demolire lo stadio attuale e realizzarne uno nuovo dove oggi ci sono i parcheggi o rifare quello esistente. Le squadre hanno inviato, infatti, una lettera al Comune per chiedere maggiori volumetrie proprio qui. Ancora da definire tra Hines e il Comune la destinazione d'uso dell'area, che ne determinerà il valore. L'intera operazione potrebbe essere nell'ordine dei 300-400 milioni.

Le riqualificazioni di grandi aree a Milano interessano tre milioni di metri quadrati, se si tiene conto anche degli ex Scali ferroviari, nell'orizzonte dei prossimi cinque anni. Intanto i grandi investitori continuano a fare shopping. Ubs ha appena acquistato per 120 milioni di euro il complesso La Forgiatura, un campus integrato

di circa 30mila metri quadrati di rigenerazione urbana a elevata efficienza energetica in area Certosa. Qui sono stati recuperati 15mila metri quadrati di archeologia industriale, ai quali si sono aggiunti altri 10mila metri quadrati di nuove costruzioni.

Ha cambiato proprietà anche il Garage Traversi, dietro San Babila, passato da un fondo di Bnp Paribas real estate a Invesco per circa cento milioni. Chiuso da oltre un decennio, il palazzo è passato più volte di mano, da Aedes a Risanamento, per finire poi al Banco Popolare. Nell'edificio Gva Redilco, incaricata della commercializzazione degli spazi, inizierà a inserire da subito dei temporary store.

Per acquisire l'ex sede Boeringer in zona Porta Romana si danno battaglia, invece, Coima ed Ardian. Qui il bando per l'ex Scalo cambierà volto a un'area in grande fermento, da quando Fondazione Prada e Symbiosis ne hanno iniziato la riqualificazione.

Ma la gara che tiene tutti con il fiato sospeso è quella relativa all'immobile del Comune in via Pirelli 39, il palazzo che sovrasta ponte Melchiorre Gioia. Il 29 marzo si terrà l'asta con prezzo base di 87,5 milioni, oltre 18 milioni per l'annessa area parcheggi. Una gara a cui parteciperanno tutti i big per portarsi a casa uno degli ultimi pezzi di Porta Nuova sul mercato.

© Riproduzione riservata