

Milano, il nuovo skyline è una partita da 20 miliardi

IL POST EXPO HA LASCIATO IN CITTÀ UN FERMENTO CHE STA ATTIRANDO VOLUMI MILLIARDARI DI INVESTIMENTI, ITALIANI ED ESTERI DOPO CITYLIFE ORA L'OBIETTIVO È LA RISTRUTTURAZIONE DI BEN 7 EX SCALI FERROVIARI. UN EFFETTO TRASCINAMENTO SULLE IMPRESE ITALIANE. IL CASO DELLA FOCCHI

Alessia Gallione

Milano

È rimasto imbrigliato dalla crisi. Ma adesso anche il "Curvo", come lo hanno soprannominato i milanesi, ha iniziato la sua scalata verso il cielo. E quando, nel 2020, con i suoi 175 metri di altezza e i suoi 31 piani, il grattacielo disegnato dall'architetto Daniel Libeskind diventerà la nuova casa di Pricewaterhouse Coopers, i 3.500 tra professionisti e staff della società di consulenza si affiancheranno ai dipendenti di Allianz (nel "Dritto" di Arata Isozaki) e a quelli di Generali (nello "Storto" di Zaha Hadid). È allora che le tre torri di Citylife avranno ufficialmente tagliato il traguardo. Un altro pezzo della nuova Milano, il quartiere di residenze, uffici e gallerie commerciali che ha preso il posto dell'ex Fiera, che va a completare un puzzle urbanistico sempre più esteso. Perché la città è già cambiata. Ma in futuro continuerà a ridisegnare ancora di più il suo orizzonte. Con una trasformazione che, stima Scenari Immobiliari, nei prossimi dieci anni arriverà a coinvolgere complessivamente 15 milioni di metri quadrati di aree da rigenerare in tutta la Città metropolitana. Mettendo in moto 20 miliardi di investimenti.

La rincorsa è iniziata nel 2015, quando gli

investimenti immobiliari diretti italiani e esteri calati sulla città sono passati dagli 894 milioni dell'anno precedente a 3,4 miliardi. E la velocità di crociera è ulteriormente salita fino a toccare il «livello record del 2017», come lo definisce Mario Breglia, il presidente di Scenari Immobiliari: 4,3 miliardi, quasi il 50% del valore (9,5 miliardi) di tutta l'Italia. Con una prevalenza (il 70,4%) di interesse per i nuovi uffici e i quartier generali di imprese locali e globali. Il motivo? «Otto su dieci di quegli investimenti sono internazionali e, in un anno che ha fatto registrare un aumento generale, Milano si è confermata

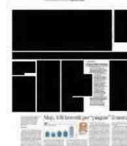
sempre di più come una piazza europea strategica», dice Breglia. Che è convinto: «Anche il 2018 dovrebbe confermare valori simili, tra i 4 e i 5 miliardi». Se le stime verranno confermate, quindi, vorrà dire che in un quinquennio, dal 2013 a oggi, la città avrà creato un giro d'affari nel settore superiore ai 15 miliardi. «Con un impatto di quasi 50 miliardi sul Pil cittadino e di circa 10 mila nuovi posti di lavoro», sono state le proiezioni scolpite nell'ultimo rapporto dell'istituto.

È la Milano grandi firme, quella che ha cambiato lo skyline. La Milano rimodellata dalle archistar che, da Citylife con le tre torri che stanno arrivando a compimento a Porta Nuova con il grattacielo di Unicredit e il Bosco Verticale di Stefano Boeri, ha lucidato l'immagine internazionale del capoluogo lombardo. Una calamita anche economica visto che, dicono ancora i dati di Scenari Immobiliari, sono stati i soggetti esteri a investire negli ultimi due anni oltre 4 miliardi, la metà del totale nazionale. E adesso, il nuovo orizzonte è fissato al 2030 o giù di lì. È a quella data che guardano molti dei nuovi progetti sulla rampa di lancio che andranno a comporre la mappa dei 15 milioni di metri qua-

drati da far rinascere nell'area milanese.

A cominciare da una partita che il sindaco Giuseppe Sala considera strategica per lo sviluppo della città come quella di sette scali ferroviari dismessi da convertire, tra residenze, uffici, servizi e parchi, in altrettanti nuovi quartieri. In tutto: un milione di metri quadrati disseminati in nodi strategici. Come lo scalo Farini, non lontano da Porta Nuova. Da solo, vale 600 mila metri quadrati

e sarà il primo a partire: FS è pronta ad aprire il bando che porterà entro settembre alla selezione del progetto. Obiettivo "prima pietra" nel 2021. Ha già iniziato a muoversi anche la riconversione dell'ex area di Expo, con un colosso come Lendlease che si è aggiudicato l'operazione da 2 miliardi per tutta la parte privata del futuro Parco della scienza de-



stinato a nascere al posto dei padiglioni. Un player immobiliare globale, quello australiano, con piani da 50 miliardi di dollari in mezzo mondo e 12mila dipendenti, che a Milano ha deciso di puntare: oltre al post Expo, Lendlease ha stretto un accordo con Risana-mento anche per trasformare un altro pezzo di città come l'area di Santa Giulia.

Segno, dice Marco Dettori, presidente dell'associazione dei costruttori Assimpredil Ance, di una centralità del capoluogo lombardo: «Molti operatori internazionali, sia direttamente sia attraverso fondi, si stanno posizionando su realizzazioni importanti in città generando un effetto volano. Sono portati di quell'equity che le realtà locali non sono in grado di muovere perché il comparto immobiliare sconta ancora una certa rigidità del settore bancario». Ma è proprio «con gli operatori medio-piccoli locali» che gli investitori stranieri «stanno consolidando rapporti» per far partire e poi condurre in porto le operazioni di sviluppo. Tanto che, aggiunge Dettori, «in questo momento ci sono tutti i presupposti per quella crescita industriale che si era persa per effetto della crisi».

Come dimostra anche la storia della riminese Focchi, un'impresa familiare specializzata nel design e nella costruzione di involucri per grandi progetti di architettura che quest'anno stima un aumento del fatturato del 60% (95 milioni di euro la proiezione per il 2018). Perché questa volta il viaggio è al contrario. Dall'Italia al mondo. In questo momento, infatti, il gruppo romagnolo è coinvolto in una decina di progetti, dalla Gran Bretagna a New York, dove sta realizzando la nuova pelle di un grattacielo in costruzione sulla High Line. Una storia, però, che torna ancora una volta a Citylife. E alla scalata al cielo del Curvo: dopo aver lavorato alla vicina torre Allianz, sarà l'azienda a realizzare anche i 27mila metri quadrati di facciate continue della nuova casa di PwC che Libeskind ha immaginato ispirandosi a una cupola rinascimentale. Perché, certo, concorda l'ad Maurizio Focchi, «Milano negli ultimi dieci anni ha fatto un salto notevole e anche qui il motore immobiliare sta innescando un effetto di trascinamento positivo dell'economica».

I PROTAGONISTI



Marco Dettori (1), presidente dell'Assimpredil Ance. Il sindaco di Milano **Giuseppe Sala** (2). **Maurizio Focchi** (3), ad della Focchi. **Andrea Ruckstuhl** (4) ceo di Lendlease Italia. A lato, lo skyline di Milano



