

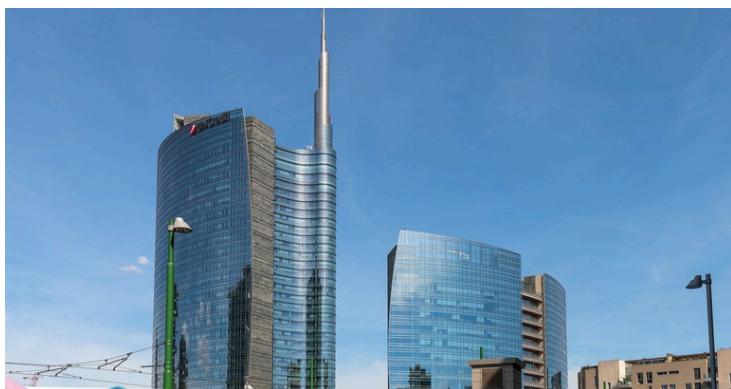
# LINK IESTA

COM'È BELLA LA CITTÀ

12 novembre 2019

## Tredici miliardi in dieci anni. Ecco come sarà Milano nel 2030

Nell'Italia stagnante a crescita zero, l'unico a correre è il capoluogo lombardo che attrae sempre più investimenti dall'estero. Dalla zona post Expo all'ex area Falck di Sesto San Giovanni, da Santa Giulia a Porta Romana si costruisce la metropoli del futuro



**«Arriveranno tredici miliardi di investimenti immobiliari nei prossimi dieci anni».** Una frase così poteva dirla solo il sindaco di Milano **Beppe Sala**. Perché nell'Italia stagnante a crescita zero, l'unica a correre è Milano. Attira capitali privati per la certezza delle regole e la velocità della burocrazia, ospita la metà delle multinazionali presenti in Italia e fa il 10% del Pil nazionale. Ecco perché è diventata la capitale europea per investimenti secondo il [\*\*rappporto 2019 di Scenari immobiliari\*\*](#). A giugno, Milano ha battuto il record di compravendite immobiliari: 1,6 miliardi di euro, un balzo di +38,9% se comparato ai primi sei mesi del 2018 (Dati Prelios). Sono quasi tutti capitali esteri: i principali investitori provengono da Stati Uniti, Germania e Asia (82,4%). E nei primi nove mesi del 2019 ci sono stati 2,1 miliardi di euro di investimenti. Non è un caso. L'anno prima sono arrivati 2,8 miliardi di investimenti, nel 2017 erano 4,3. **Numeri difficili da leggere ma facili da capire. Il senso è uno: Milano è diventata la miniera d'oro del real estate.** C'è però una differenza tra il 2018 e il 2019. Ora i grandi gruppi non investono più nel centro storico, ma puntano alle aree suburbane (580 milioni investiti) e al Progetto di Porta Nuova (420). Non ci sono solo compravendite: entro il 2024 si prevedono 730 mila metri quadrati di nuovo mercato immobiliare. Un giro d'affari da 2,9 miliardi che ancora non tiene conto delle Olimpiadi del 2026 e della costruzione del nuovo stadio di Inter e Milan.

**Tanti miliardi d'investimento nelle mani di poche e importanti società immobiliari che coordinano i lavori privati per costruire la Milano del 2030.** Come il fondo statunitense Hines che a giugno ha annunciato investimenti per 3 miliardi di euro entro il 2023. Per ora a nord della città si occupa con il gruppo Prelios di riqualificare l'area di Sesto San Giovanni, dove un tempo c'erano le acciaierie Falck: 1,45 milioni di metri quadrati, l'area di riqualificazione più grande d'Italia. Ad aprile ha acquistato un lotto più piccolo ma rilevante: l'ex Ippodromo Trotto: 145mila metri quadrati vicino allo Stadio San Siro. L'idea è quella di costruire un complesso residenziale da 400 appartamenti da dare in affitto. Dovrà però armonizzarsi con il progetto del nuovo impianto che Inter e Milan vorrebbero costruire al posto del Meazza. Ma ancora mancano i dettagli. Hines ha anche iniziato i lavori che tra due anni porteranno a uno studentato da 1200 posti letto nei pressi di Porta Ticinese, in Via Giovenale, zona Bocconi. C'è anche la Värde Partners che assieme a Borio Mangiarotti investirà 250 milioni di euro per costruire un nuovo quartiere in oltre 300 mila metri quadri tra Via Calchi Taeggi e via Bisceglie.

Oppure gli australiani di Lendlease che hanno ottenuto la riqualificazione dell'area post Expo e assieme alla società Risanamento stanno costruendo a Santa Giulia un nuovo business district attorno alla sede di Sky che il 2 ottobre è stata acquisita definitivamente per 262 milioni di euro. **Lì, a due passi dal bosco di Rogoredo entro la fine del 2021 saranno completati gli edifici Spark One e Spark Two.**

**Nella partita immobiliare di Milano c'è anche Coima guidata da Manfredi Catella, l'uomo dietro allo sviluppo dell'area di Porta Nuova che ha definito il moderno skyline della città e ora di proprietà del fondo del Qatar.** Per capirci, dal Bosco Verticale di Stefano Boeri al grattacielo dell'Unicredit. Proprio accanto alla Torre Coima ha acquistato nel 2018 il Pavillon e lo ha dato in affitto a Ibm. E a ottobre ha acquistato le sedi di Microsoft e Philips per un totale di 158 milioni di euro. Anche per questo l'8 novembre Coima ha firmato un contratto preliminare per vendere entro il 2020 11 filiali bancarie nel Nord Italia in cambio di 23,5 milioni di euro.. Coima, Covivio e Hines e altri grandi società immobiliari sono ancora in gara per la riqualificazione dello Scalo di Porta Romana che ospiterà il villaggio olimpico nel 2026. **La fetta è ghiotta perché dopo le Olimpiadi invernali l'obiettivo è quello di riconvertire gli edifici in dormitori, in una zona universitaria ambita.** Quello di Porta Romana è uno dei sette ex scali ferroviari milanesi che il Comune di Milano ha previsto di far riqualificare grazie a un accordo siglato con Ferrovie dello Stato nel 2017. Gli altri sono Farini, Greco, Lambrate, Rogoredo, Porta Genova e San Cristoforo. **A oggi il progetto più avviato è quello di Farini-San cristoforo con un piano completamente green da parte dello studio svedese Oma che ha vinto il masterplan indetto da Coima e Fs.**

Tutto bellissimo «Ma il fenomeno va governato perché una parte ancora troppo limitata della città sta godendo di questo momento positivo. Andiamo avanti su questo percorso garantendo più equità» ha detto Sala al Festival de Linkiesta. **Per guidare il vento degli investimenti immobiliari il Consiglio comunale non ha costruito muri, ma mulini. Lo ha fatto approvando il Piano del Governo del Territorio. Un documento che pone norme e regole per garantire il corretto sviluppo urbanistico dell'area di 2,9 milioni di metri quadrati. Per evitare** colate di cemento in sfregio all'ambiente ha introdotto l'obbligo per le nuove costruzioni (comprese quelle con demolizione e ricostruzione), di essere a zero emissioni di CO<sub>2</sub>. Ma non solo. «Le norme contenute nel Pgt spingeranno gli investimenti verso **tre direzioni: più case in affitto a prezzi calmierati, realizzazione di almeno venti nuovi parchi e 1,6 miliardi di euro per portare rigenerazione e qualità della vita nelle periferie**» ha detto a Linkiesta **Pierfrancesco Maran**, assessore all'urbanistica del Comune di Milano. «Dobbiamo dare risposta alle necessità di chi vive a Milano. Ai giovani, che hanno bisogno di alloggi a prezzi accessibili, a chi abita in zone della città che hanno beneficiato meno della crescita degli ultimi anni, a tutti i cittadini che chiedono più verde e attenzione all'ambiente». Il fenomeno non è da sottovalutare. Se il mercato immobiliare è vivace, aumenta la tentazione di vendere l'immobile o chiedere di più, magari affittando ai turisti. E il prezzo sale. Lo conferma un'indagine di Tecnocasa sui primi sei mesi del 2019: a Milano affittare un monolocale costa il 6,1% in più rispetto al 2018. Cresce anche il pezzo dei trilocali (+5,3%) e bilocali (+4,2%). E secondo l'ultimo rapporto sul mercato immobiliare di Nomisma, a Milano sono aumentati di poco i prezzi delle abitazioni esistenti (+0,2%), di più quelle nuove (+0,8%).