

SPECIALE REGIONI ANTIVIRUS - LOMBARDIA

Nell'immobiliare non si bloccano gli investimenti previsti, anche se nel breve il mercato resta molto incerto

MILANO PERNO DELLA RIPRESA

Tiene il residenziale e il retail-logistica, stallo nel direzionale, giù l'hospitality

DI MADELA CANEPA

Passata l'emergenza sanitaria nella sua fase più drammatica e di sospensione di moltissime attività, in Lombardia, e soprattutto a Milano, il mercato immobiliare sembra aver ripreso ritmo. Riprendono i cantieri già aperti, come SeiMilano in realizzazione dopo la bonifica ambientale di un'area vasta 300 mila mq realizzata da Arcadis per fare spazio a una nuova polarità urbana e a un grande parco. Ne partono di nuovi come quelli per la costruzione di Hidden Garden e Urban Garden, sviluppi residenziali tecnologicamente avanzati ed ecologici sostenuti da Bluestone, il gruppo immobiliare che a Milano restaura edifici di pregio o realizza nuove costruzioni. Si torna a consultare i portali specializzati e a fare visite per acquisto o affitto di abitazioni. Anche sul fronte corporate, si fa qualche annuncio. È la ricaduta positiva dei molti investimenti internazionali da tempo pianificati e comunicati per la regione e il suo capoluogo. Scenari Immobiliari ha calcolato per Milano e la Lombardia un flusso di nuovi investimenti nel settore immobiliare di circa 13 miliardi di euro per il decennio 2019-2029. Senza contare l'effetto moltiplicatore dato dall'assegnazione delle Olimpiadi invernali 2026 a Milano con la Valtellina e Cortina d'Ampezzo. Le numerose operazioni di rigenerazioni urbane in corso non solo a Milano, con i progetti legati agli scali e ai bandi «reinventing cities», Mind e Milanosesto, ma anche, tra le altre, a Bergamo, dove è in corso lo sviluppo Porta Sud, che darà luogo a una cittadella integrata e multifunzionale, a Brescia, con la nuova stazione per l'Alta Velocità inserita in una struttura multiservizi, e la riconversione urbana del quartiere Milano (box in pagina) e Busto Arsizio, dove il

progetto Ur.Ba.Mi. trasformerà completamente l'ambito della Stazione Nord, mentre la grande area metropolitana del capoluogo regionale ingloba ormai anche Monza con i nuovi sviluppi residenziali (box in pagina).

Saranno, comunque i progetti della grande Milano a fare da traino all'intero settore, considerando la loro estensione e dimensione. La riqualificazione dei cinque ex scali ferroviari di proprietà di Ferrovie dello Stato (Farini e San Cristoforo, Greco-Breda, Lambrate, Rogoredo, Porta Genova) interessa oltre un milione di metri quadrati in zone della città considerate ormai quasi centro, rispetto all'area metropolitana, quindi con alti valori immobiliari. Ma c'è molto di più, considerando che Milano fa parte della cordata che ospiterà le Olimpiadi Invernali 2026, la riqualificazione in una Città della Salute con ospedali e centri di ricerca, oltre che verde e residenziale, delle aree ex Falck, 1,4 milioni di metri quadrati sul confine con Sesto S. Giovanni, o il completamento del quartiere Santa Giulia nella zona sud est della città. Senza contare i sette ambiti (Piazzale Loreto, il nodo di interscambio Bovisa, lo scalo ferroviario di Lambrate, aree in via Monti Sabini, l'area dell'ex Macello a Crescenzago, le Palazzine Liberty di viale Molise) con cui Milano ha partecipato al concorso Reinventing cities che prevede l'alienazione di siti dismessi o degradati da destinare a progetti di rigenerazione ambientale e urbana, nel rispetto dei principi di sostenibilità e resilienza. Saranno il volano per lo sviluppo di altrettante iniziative private di riqualificazione, nei diversi ambiti. Un esempio è il quartiere Bovisa che entro il 2030 sarà collegato a Porta Nuova attraverso un parco di oltre 300 mila mq che prenderà corpo a Scalo Farini e, a nordovest, a Mind (area x-

Expo). Qui sorgerà un ecosistema dell'innovazione, con la collocazione di tre ancore: il Campus dell'Università statale che potrebbe essere ultimato nel 2025, Human Technopole, collocato nel Palazzo Italia, e l'Ospedale Galeazzi che dovrebbe essere operativo nel 2022. Per lo stesso anno è attesa l'inaugurazione della parte privata, il Mind Village, a cura di Lendlease: 55 le adesioni raccolte per l'insediamento di altrettante aziende o start up. Quattro i miliardi di euro già stanziati, 2,5 dei quali di provenienza privata. Il masterplan che lo studio di Carlo Ratti ha realizzato per Lendlease include una piccola quota di residenziale.

UNA FASE AMBIGUA

Tuttavia, per i prossimi mesi, gli esperti annunciano curve in picchiata anche per gli investimenti immobiliari di qualsiasi tipo, anche se con distinzioni. «Attraversiamo una fase ambigua: nel residenziale, i segnali che registriamo sono positivi, ma non sappiamo quanti si tradurranno in acquisti» ha spiegato Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma, il centro studi bolognese più titolato nelle analisi del mercato, «sappiamo già invece che per i prossimi mesi sono previsti sviluppi drammatici per il pil nazionale. Nel 2020 verranno a mancare 160 miliardi di euro, quanto è stato perso nell'ultima crisi, tra il 2006 e il 2013». Nei tre scenari che Nomisma ha elaborato guardando ai diversi comparti del real estate, l'evoluzione degli



investimenti corporate, strettamente correlati alla Regione Lombardia e a Milano, quello meno estremo e più probabile prevede per il 2020 il dimezzamento circa del budget 2019, 12,3 miliardi di euro, e una ripresa sino a 9,4 miliardi per il 2022. Un contesto nel quale Milano e la Lombardia, aggiunge l'esperto, saranno in grado di dare la risposta più «europea».

«Per sapere con maggior precisione cosa ci aspetterà nei prossimi mesi, dovremo osservare anche l'evoluzione e la durata di fenomeni contingenti come lo smart working o il distanziamento fisico, capaci di impattare su specifici segmenti immobiliari. Ad esempio gli uffici e il retail», ha aggiunto.

Per gli uffici non si prevede, per ora, una flessione dei canoni. «Capiremo meglio il destino di questo comparto da settembre in poi quando riprenderà l'occupancy», ha osservato Andrea Faini, ceo di Word Capital Re Group, «mi aspetto che il mantenimento di una maggior quota di lavoro home based si compensi con le necessità date dal distanziamento fisico».

I valori per ora non cambiano. A Milano, la piazza più importante, si parla di 550 euro al mq per un prime rent, e di 300 euro in zona semicentrale, 150 e a scendere in periferia e nelle zone limitrofe. Nelle altre province, Bergamo e Brescia le più richieste, si va da 80 a 150/200 euro al mq. «Il cluster degli uffici è forse quello che verrà rivoluzionato maggiormente, con una conseguente rivisitazione delle strategie immobiliari, perché il distanziamento sociale sta plasmando il layout degli uffici, la domanda continua a orientarsi su tagli medio-grandi per dar spazio a sale riunioni ed aree comuni, mentre il numero delle postazioni si riduce», ha proseguito Faini, «per questo, al momento risultano molto richieste soluzioni come i flex office e gli spazi coworking, che offrono flessibilità e agilità nel lavoro».

HOSPITALITY IN CRISI

È invece una certezza il de profundis suonato per il comparto tutto dell'hospitality, dato anche lo stop ai viaggi di lavoro. La contrazione dei valori immobiliari sarà l'effetto di una minor occupancy che

in questi mesi di lockdown ha registrato una naturale compressione. Nel Rapporto realizzato con Pkf hotelexperts e Confindustria Alberghi, WordCapital ReGroup ha stimato che in Lombardia il patrimonio immobiliare specializzato vale 33 miliardi di euro dei 117 calcolati per l'intera nazione. Messe insieme, le strutture a quattro e cinque stelle valgono nel complesso 25 miliardi. «Le città che attraggono turismo internazionale di fascia alta come Milano, Bergamo e Como sono, nell'immediato, quelle maggiormente penalizzate», ha spiegato Faini, «i primi a riprendersi data la maggior disponibilità di spazio saranno gli hotel cinque stelle e i B&B di recente realizzazione, come alcuni Marriott o Accor».

Tuttavia Faini prevede che gli operatori di questo ambito, non smetteranno di investire. Lo scordo marzo, World Capital ha assistito la catena di alberghi Bes Hotels nel potenziamento del proprio brand in territorio bergamasco con un quattro stelle. E sono al lavoro su progetti e modelli di ospitalità nuovi, con spazi comuni e camere più ampie, pur consapevoli che la redditività per camera diminuirà a fronte di costi di realizzazione saliti a 650 mila euro per camera in cinque stelle di località prime. In attesa del ritorno della domanda a regime previsto per il 2022, il turismo domestico dovrebbe compensare in parte la mancanza di quello internazionale. Data la tipologia della sua offerta, e le Olimpiadi invernali in vista (2026) la Lombardia non dovrebbe sparire dal mirino degli investitori.

ECCEZIONI NEL RETAIL

Difficile anche la situazione del fronte degli investimenti nel retail e nelle grandi distribuzioni, anche se si registrano eccezioni positive come lo shopping male in via di realizzazione a Cremona (box). L'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa segnala piccoli passi avanti monitorati attraverso la rete di agenzie. «Sia a Milano sia nella Bergamasca e nel Bresciano c'è richiesta di locali commerciali per aprire attività di vicinato frutta e verdura, panetteria, minimarket, ma non solo», ha fatto sapere la responsabile Fabiana Megliola, «la pandemia ha fatto apprezzare ancora di più il commercio di prossimità, rafforzando una tendenza che era già in atto». L'abbiglia-

mento si conferma in crisi così come la somministrazione e la ristorazione. In sofferenza il retail in provincia di Brescia e, in modo particolare, sulle località sul lago di Garda. «Lo stop importante del turismo si è fatto sentire su tutte le attività, dalla ristorazione ai piccoli negozi locali, ma qualche settimana si registrano richieste di piccoli spazi in locazione anche in queste aree», ha continuato Megliola. Il retail è in difficoltà anche a Milano, non solo per la mancanza di turisti, ma anche e soprattutto per l'assenza di lavoratori ancora in smart working e degli studenti rientrati nei paesi di origine.

Nel periodo del lockdown in molti hanno chiesto la rinegoziazione dei canoni di locazione così come avvenuto a livello nazionale. «Chi ha liquidità ed è stato meno colpito dalla crisi di questi mesi sta guardandosi intorno pronto per cogliere opportunità di riposizionamento in location più strategiche», ha avvertito Megliola.

POSITIVA LA LOGISTICA

Emerge positivamente dal difficile periodo la logistica, la cui assistenza è stata fondamentale per la circolazione dei prodotti alimentari e farmaceutici e che, con il grande sviluppo dell'e-commerce cui abbiamo assistito, rafforza la sua trasformazione in ottica last mile, ma non solo. «Il settore ha un ruolo strategico, in Lombardia in particolare, e sta crescendo anche dal punto di vista delle competenze impiegate», ha osservato Andrea Faini. Il comparto ha suo epicentro a Milano, dove in corso opere di valorizzazione e i canoni sono in crescita costante (65-70 al mq). Ma che è molto forte in tutta la regione, nelle aree più dotate di infrastrutture. Cosa sarà infine il mercato immobiliare residenziale dei prossimi dodici mesi almeno, si capirà il prossimo autunno. «Dipenderà tutto dal mantenimento o meno dei posti di lavoro, per ora, l'interesse c'è. A Milano la richiesta continua ad essere oltre l'offerta, ci sono 112 cantieri in corso con il 60% del prodotto già venduto. Le aspettative sono buone», ha spiegato Carlo Giordano, ad di Immobiliare.it, «molto dipende dalle scelte che farà il Governo». Nella sua attività di monitoraggio, il centro studi di Immobiliare.it segnala il rialzo dei prezzi (+2%) a Como, dove le quotazioni erano

ferme da anni. «Vedremo se il fenomeno terrà dopo l'estate, nel resto della regione, che comunque è quasi un'isola felice rispetto al resto del Paese, la situazione è rimasta in linea con il periodo pre-Covid», ha aggiunto Giordano. Città come Sondrio o Pavia vedevano erodersi i valori non hanno registrato modifiche, nel bene e nel male. «Notiamo però che i tribunali non hanno ripreso le aste e questo porta una perdita per il valore delle proprietà», ha concluso il manager.

Dinamicità della richiesta è, infine, la tendenza rilevata sul fronte delle seconde case nel dopo lockdown dall'Ufficio Studi **Gabetti** «Un elevato numero di milanesi sceglieranno, oltre alle montagne, i laghi lombardi, portando il mercato degli affitti a una crescita della domanda. In ripresa anche l'interesse dei turisti stranieri», ha rivelato Francesca Fantuzzi, responsabile dell'ufficio.

Tra le destinazioni, sono molte richieste quelle del versante che da Como va in direzione Bellagio, ma anche la zona che da Como va verso Menaggio. Particolarmente elevate, ha aggiunto Francesca Fantuzzi, le richieste che si registrano per il lago Maggiore sul versante di Luino e Laveno. (riproduzione riservata) ■

Cremona punta sul centro commerciale

A Cremona, sono partiti in piena fase 2 Covid i lavori per la riconversione dell'ex complesso industriale Armaguerra, compendio immobiliare con una superficie territoriale di quasi 40 mila mq, in un shopping mall. Promosso da Davide Corradi, titolare di DN Soluzioni, società di sviluppo immobiliare specializzata in retail, il progetto si svilupperà su una superficie edificabile di oltre 15 mila mq ospitando cinque medie superfici, tra cui un discount alimentare e due punti ristoro oltre a un parcheggio interrato. Lo firma WIP Architetti, che ne ha curato ogni aspetto, dal planivolumetrico alla progettazione architettonica e impiantistica. Posizionato in prossimità del centro città e dismesso dagli anni 60, il complesso industriale risale al 1938. Negli anni 40 era stato utilizzato come fabbrica d'armi e munizioni. Negli ultimi tempi



Il progetto di riqualificazione della ex fabbrica

sulle coperture era stato installato un parco fotovoltaico, aspetto che sarà mantenuto insieme all'impianto architettonico originario. Saranno, infatti, in parte recuperati gli edifici esistenti ai quali si aggiungeranno tre nuove costruzioni, il tutto preservando il carattere storico del complesso. L'intervento prevede anche la riorganizzazione della mobilità carabile, ciclabile e pedonale dell'ambito. (riproduzione riservata)

A Monza un nuovo modo di fare Living

Il (previsto) prolungamento della linea lilla della Metropolitana milanese sino a Monza influirà positivamente sui valori del parco immobiliare della cittadina che così si avvicina ulteriormente al capoluogo lombardo. Anche di questo si avvantaggerà il progetto residenziale Arborea Living che sta prendendo corpo a sud del centro città, a San Rocco. Un'operazione di rigenerazione urbana firmata da Oggioni e Associati, che hanno curato anche il progetto di Foody - Mercato agroalimentare di Milano che dovrebbe essere completato

entro il 2022, e commercializzata da Abitare Co. È la riqualificazione di un'ex area industriale di oltre 60 mila metri quadri che darà luogo a un urbano pubblico di 23 mila mq, il cosiddetto nuovo parco Garbagnati che troverà oltre la sponda destra del fiume Lambro altri 40 mila mq con destinazione agricola, e 25 mila mq di aree verdi condominiali sulle quali sorgeranno le palazzine. Il complesso sarà connesso al sistema della pista ciclabile lungo il Villorese, attraverso la quale si può raggiungere il centro città. I residenti potranno

utilizzare servizi pensati per rispondere a nuove esigenze abitative: oltre al classico concierge, avranno a disposizione deposito e cella frigo per gli acquisti, anche alimentari, online, punti di ricarica per veicoli elettrici, biciclette in condivisione e servizio navetta. La consegna delle abitazioni, tutte in classe A3, è prevista per il 2022. (riproduzione riservata)



L'ingresso del complesso Arborea

Brescia, la riqualificazione dell'ex area industriale di via Milano

Sono entrati nel vivo a fine maggio, con i primi stanziamenti del comune, i lavori relativi a «Oltre la strada», il progetto di lungo termine che ha l'obiettivo di riqualificare l'ex area industriale di via Milano, a Brescia, trasformandola in uno dei quartieri più innovativi della città. L'iniziativa, del valore di oltre 50 milioni di euro, è firmata dal Comune di Brescia, vincitore dei bandi lanciati dalla Presidenza del Consiglio per la riqualificazione delle periferie, è realizzata in collaborazione con 15 partner e 30 soggetti portatori di interesse e si prevede che si concluderà entro il 2025.

Gli interventi, che coinvolgono mobilità, riqualificazione urbanistica ed edilizia,

servizi sociali e culturali, puntano a cambiare la vivibilità anche nei tre quartieri (Fiumicello, I Maggio, Porta Milano) che



Il plastico del progetto di riqualificazione

gravitano intorno a via Milano.

Oltre alla riqualificazione della sede stradale, il progetto prevede il recupero di

una parte dell'ex fabbrica Ideal Clima, che verrà trasformata nel Teatro Ideal con una torre di 20 metri; la realizzazione di una nuova piazza che collegherà via Milano con Fiumicello, attrezzata con un centro servizi; mentre nell'Antico Borgo San Giacomo e in via Mazzucchelli, attraverso interventi di ristrutturazione, troveranno posto nuove residenze da assegnare a canone concordato e spazi per il lavoro e il co-working in collaborazione con il nuovo Musil - Museo dell'industria e del lavoro. In partnership con Ferrovienord Milano, verrà infine realizzata a Borgo San Giovanni una nuova stazione ferroviaria con annesso sottopasso al fine di snellire il traffico della città. (riproduzione riservata)

ferroviaria con annesso sottopasso al fine di snellire il traffico della città. (riproduzione riservata)

Dove sono e quanto valgono gli alberghi

Lombardia



N° CAMERE			N° ESERCIZI			DIMENSIONE MEDIA*		
Lombardia								
1st	4st	5st	1st	4st	5st	1st	4st	5st
65.128	87.499	85.990	1.197	604	47	53	145	191
Cluster Monagna*								
1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234
1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234
Cluster Città*								
1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234
1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234

PATRIMONIO ALBERGHIERO TOTALE

Lombardia	Italia	Europa
8,2 miliardi di €	19,3 miliardi di €	5,7 miliardi di €

Terreni, l'affitto tira più delle compravendite

Nel 2018 la Lombardia era tra le regioni che, in un contesto di valori fondiari positivi, ha mantenuto il segno più per il secondo anno consecutivo. Dai dati elaborati dal Crea-Politiche e Bioeconomia, risulta che l'incremento registrato è al di sopra di quello minimo dello 0,2 che segna il livello medio nazionale. «Solo i prezzi per terreni adatti a colture di pregio appaiono in controtendenza. Succede soprattutto nel caso della vite: spesso il successo commerciale crea l'aumento della domanda e quindi un rialzo dei valori fondiari». In provincia di Brescia, ad esempio, i prezzi sono aumentati del 5-8% per i vigneti Doc del Franciacorta e del Lugana.

Le quotazioni vanno da 47 mila a 90 mila euro all'ettaro nel caso di un vigneto Doc superiore della Valtellina, da 110 a 120 mila per un vigneto specializzato nella collina bresciana, da 25 a 35 mila all'ettaro per un vigneto Doc nell'Oltrepò pavese. Nel resto delle aree agricole esiste una potenziale offerta consistente che però non si tramuta in vendita: il livello dei prezzi è ritenuto poco

appetibile. Così, in molti casi, i proprietari che hanno lasciato l'attività agricola si rivolgono al mercato degli affitti per cedere temporaneamente la gestione dei propri terreni. È su quel fronte che si ritrova un dinamismo, spiega Davide Longhitano del Crea, «superiore alle compravendite, grazie alla maggiore facilità nell'acquisire il possesso temporaneo dei terreni per migliorare le economie di scala e aumentare il reddito aziendale». Secondo l'indagine curata dalle sedi regionali del Crea-Politiche e Bioeconomia, la domanda prevale sull'offerta soprattutto nelle regioni settentrionali e per i terreni interessati alla coltivazione di colture di alto pregio, mentre la tendenza si inverte nelle zone montane e per i terreni più marginali. I canoni d'affitto anche nel 2018 sono stati stabili.

A causa di una serie di problemi fondativi e organizzativi, la Banca della terra, recente istituzione che dovrebbe consentire di concedere in affitto terreni di proprietà pubblica e privata, non ha determinato il miglioramento sperato. (riproduzione riservata)



Vigne nella zona del Franciacorta affacciate sul lago d'Iseo



1 Milano City, il nuovo quartiere dei grattacieli e dello shopping, con gli uffici di Allianz, Generali e PwC

2 Il progetto del nuovo stadio cittadino firmato da Massimo Roldi. Lo stadio sarà il veicolo di rigenerazione di un intero quartiere.

3 The Sign, business district di 29 mila mq con un investimento di 106 milioni di euro per la riqualificazione e il recupero di un ex sito industriale.

4 L'innesto, progetto dello studio Barreca&La Varra con Arup Italia, realizzato dal Fondo immobiliare Lombardia di Cdp: housing sociale zero carbon per 400 abitazioni

5 Il progetto SeiMilan, su un'area di 300 mila mq, comprenderà residenze e uffici, oltre a un parco urbano di 200 mila mq. Il masterplan è firmato da MCA Mario Cucinella Architects

6 Il nuovo quartier generale di Unipol Sai nel progetto firmato da Mario Cucinella

