

Immobiliare

Milano cerca strumenti per rilanciare i suoi uffici

Giovanna Mancini

MILANO

Il momento è quello giusto per dotare Milano di una pianificazione mirata alla riqualificazione e alla trasformazione del patrimonio immobiliare destinato al terziario. Ne è convinto Marco Dettori, il presidente di Assimpredil Ance, che ieri mattina ha presentato il secondo Osservatorio sull'offerta di immobili a uso uffici della città, realizzato in collaborazione con Bnp Paribas Real Estate e il Cresme.

«Milano sta vivendo un momento straordinario di visibilità e interesse da parte dei fondi esteri, grazie anche alla spinta e all'appeal internazionale messi in moto da Expo e dagli sviluppi e riqualificazioni immobiliari realizzati proprio in vista di questo evento», spiega infatti Dettori. Un'opportunità che richiede però, precisa il presidente, «strumenti di riconversione e ristrutturazione degli edifici adeguati alle esigenze degli investitori, soprattutto in termini di tempi». Gli strumenti attualmente esistenti sono infatti «monchi» e questo rischia di far perdere a Milano la congiuntura favorevole, ostacolando o rallentando gli interventi (necessari) di riammodernamento dello stock attualmente sul mercato. Serve, si legge nel Rapporto, «avviare un coraggioso processo di riqualificazione dei singoli edifici ma, più in generale, di trasformazione e rigenerazione di interi quartieri, senza il consumo di nuova superficie».

L'offerta di immobili direzionali attualmente disponibile, in vendita o locazione, è infatti di qualità piuttosto carente, in termini di qualità e di efficienza energetica: solo il 12% ha infatti prestazioni buone o sufficienti, mentre il 60% si colloca in ultima classe. Sono queste caratteristiche di inefficienza e obsolescenza, unite a location distanti dal centro o mal colle-

gate, a rendere difficile la collocazione sul mercato di gran parte degli edifici. «Il fattore prezzo è solo uno dei driver - conferma Dettori - : la domanda di uffici è attenta soprattutto alla qualità degli immobili, come dimostra il fatto che gli edifici ristrutturati, centrali o in classe energetica superiore si vendono facilmente».

C'è dunque urgenza di rinnovare e riqualificare il patrimonio esistente, adeguando l'offerta alle esigenze della domanda, tanto più ora che il numero di uffici in vendita o affitto in città è fortemente aumentato. Secondo il rapporto realizzato da Cresme, infatti, nel 2015 la superficie complessiva di strutture sul mercato è aumentata del 15,8% rispetto al 2014, per un totale di 3,4 milioni di mq, mentre il numero di unità proposte è cresciuto del 7,8%. In particolare l'incremento di offerta ha interessato la superficie in vendita, aumentata del 52% in un anno arrivando a 600 mila mq, concentrati soprattutto nelle zone di semicentro.

«Dopo la grande trasformazione che ha interessato Milano in vista di Expo - aggiunge Dettori - ora di pianificato non c'è più nulla. Le istituzioni devono definire con rapidità una nuova pianificazione, insieme a strumenti snelli ed efficaci». Anche questo è «dopo-Expo» e va di pari passo con i progetti di laboratori e centri di ricerca avanzata, nell'ottica di rendere Milano attrattiva per gli investimenti internazionali.

Il momento di agire è quello giusto: in vista ci sono le primarie per le elezioni amministrative e, in estate, si insedieranno il nuovo sindaco e la nuova giunta comunale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

+15,8%

L'offerta di uffici a Milano

Lo stock, cresciuto del 15,8% nel 2015, è in gran parte obsoleto

