

Sabato 3 Febbraio 2018

RAPPORTO IMMOBILIARE

MF 59

Milano, cresce l'interesse per progetti residenziali di pregio anche al di fuori del perimetro centrale

## IL LUSSO IN CITTÀ? VERDE E HI-TECH

### Il valore aggiunto del nuovo in termini di consumi e tecnologia

DI ELENA CORREGGIA

Non solo centro storico. Accanto alla richiesta di immobili di pregio, tradizionalmente incentrata nell'area che si allunga da corso Magenta a Brena, da Porta Venezia al Quadrilatero, a Milano esiste un'ulteriore zona «virtuale», non geograficamente circoscritta, che oggi sta diventando economicamente più rilevante per quanto riguarda le transazioni nel residenziale di lusso. «Questo segmento è identificabile con le proprietà che hanno un valore superiore a un milione di euro o a 7mila euro al mq e rappresenta il 3% circa delle transazioni in città», descrive **Marco Tirelli**, amministratore unico della società di intermediazione e consulenza immobiliare **Tirelli&partners**. «L'interesse sui nuovi progetti di lusso, fuori dal classico perimetro centrale, è in crescita, innanzitutto per la mancanza di spazio in centro, dove ci si focalizza sul mercato secondario. Inoltre, il nuovo rappresenta un valore aggiunto, in particolare in termini tecnologici



Il quartiere milanese di Santa Giulia



Marco Tirelli, a.d. di Tirelli&partners

ed energetici, rispetto a quanto costruito nel Dopoguerra e che comincia ora a mostrare i segni del tempo, non solo in termini estetici ma spesso anche costruttivi». A ciò si aggiunge il fatto che, grazie alle migliorie nei collegamenti ferroviari e metropolitani, il comune di Milano diventa nel suo complesso il centro di una metropoli i cui confini si stanno sempre più allargando

e sfumando, specie nell'ottica di chi è abituato a vivere in una capitale straniera. In questa direzione sta andando, per esempio, il progetto di Santa Giulia a Rogoredo, dove si dovrebbe realizzare un intervento di prestigio in base a un modello innovativo di abitare, secondo parametri di comfort, presenza di verde, servizi, a 15 minuti di metropolitana dal centro città.

Più concretamente è questa la fisionomia assunta dai progetti di trasformazione urbana di Porta Nuova e Citylife che, pur disponendo di un numero complessivo di appartamenti ampio se riferito al lusso, intorno a 1.600 circa, offrono indicatori di mercato molto positivi. «A Porta Nuova si parla di metrature ampie, dai 150 ai 250 mq con terrazzi, dai valori compresi fra 8 e 10mila euro/mq circa. Una buona

parte è già stata venduta, e anche quello che viene rimesso sul mercato trova presto una nuova collocazione», continua Tirelli. Per quanto riguarda invece gli appartamenti nei grattacieli di Citylife di Daniel Libeskind e Zaha Hadid non sono divulgati dati ufficiali, ma il fatto che Generali abbia smesso di proporli in locazione è un chiaro segnale di ripresa della domanda d'acquisto. Secondo i dati dell'Osservatorio sulle residenze esclusive pubblicato periodicamente da

Tirelli&partners, nel secondo semestre del 2017 quasi il 50% delle transazioni nel segmento più alto del lusso, relativo alle vendite sopra i 3 milioni di euro, ha riguardato stranieri o italiani che sono tornati dall'estero, un altro indicatore della tendenza all'incremento della domanda per quanto riguarda nuove aree residenziali di pregio. «La centralità geografica di Milano e gli ottimi collegamenti rispetto alle direttrici nazionali ed europee, del business e del turismo, ma anche la presenza di un mercato immobiliare residenziale che si attesta su valori relativamente contenuti rispetto alle capitali europee con cui si confronta, rendono il capoluogo meneghino un luogo che attira sempre più una clientela internazionale disposta a trasferirsi in loco», aggiunge Tirelli. In futuro una sfida interessante per la città sarà quella del recupero degli scali ferroviari, un'altra area che si potrebbe prestare a una riqualificazione con interventi misti di natura residenziale, commerciale e direzionale. (riproduzione riservata)