

NUOVI PROGETTI

A Milano rinasce La Forgiatura

In arrivo altre riqualificazioni

L'intervento ha interessato un ex-complesso industriale nella zona nord-ovest del capoluogo lombardo. Coinvolge setti immobili cielo-terra (25.000 mq)

ELENA MEAZZA

Dopo la sfida della «zona Tortona» (sud/ovest della città), ora la riqualificazione dell'ex-aree industriali si sposta nel nord/ovest di Milano: si sono infatti conclusi i lavori del complesso immobiliare La Forgiatura, nuovo centro polifunzionale destinato ad accogliere le realtà più creative dell'industria dei servizi e della comunicazione, oltre a marchi globali della moda, del design e del mondo consumer. A promuovere l'intervento sono stati Pietro Guidobono Cavalchini e Stefano Sirolli attraverso la società RealStep Property Management, che ha affidato all'architetto Giuseppe Tortato dello studio Milano Layout la progettazione del nuovo complesso immobiliare. «E questa vuole essere la prima di una serie di operazioni nella stessa zona - spiega a B&F Stefano Sirolli - Abbiamo già selezionato infatti alcune potenziali nuove aree da poter riqualificare in futuro. Ovviamente la tempistica dipende dalla salute del mercato immobiliare». La Forgiatura ha rappresentato per decenni uno dei poli principali del settore metallurgico italiano e internazionale, e con gli interventi hanno avuto l'obiettivo di valorizzare l'architettura industriale storica con le idee più innovative del design contemporaneo. «Il progetto di riqualificazione del sito industriale è stato

fin dall'inizio pensato come un complesso di 7 immobili cielo terra - aggiunge Pietro Guidobono Cavalchini - ognuno con caratteristiche architettoniche diverse, per le realtà più creative dell'industria dei servizi e della comunicazione, oltre ai marchi della moda, del design e del mondo consumer. Siamo convinti che le aziende appartenenti a questi settori troveranno una risposta più chiara alle loro aspettative/esigenze. Abbiamo previsto la possibilità di poter personalizzare i layout interni grazie a una vera flessibilità degli spazi, fattore importante per quelle realtà che si basano sulla creatività».

L'intervento, per un investimento complessivo pari a circa 50 milioni di euro tra acquisto dell'area e lavori, è stato realizzato dall'impresa di costruzioni Gdm Spa, che si è aggiudicata la gara di appalto nel luglio del 2009. I lavori sono stati ultimati ad aprile di quest'anno. La rigenerazione dell'area industriale, per complessivi 25.000

metri quadrati di superficie, ha consentito di riqualificare circa 15.000 metri quadrati di edifici preesistenti (Meccanica, Tempa, Forgia, Tecnica, Palazzina Uffici, Edificio Ingresso) a cui si sono aggiunti altri 10.0000 metri quadrati di nuova edificazione (l'edificio Raimondi), per un totale di 7 edifici a vocazione direzionale e showroom. «Si tratta di un vero e proprio sistema di immobili dalla diversa vocazione d'uso, in classe B energetica, tutti servi-

Qui sopra e a fianco alcune immagini dei lavori di riqualificazione del complesso La Forgiatura



ti da un impianto di climatizzazione condominiale gestito dal sistema Building Management System che consente di ottimizzare richieste diverse nello stesso momento», aggiunge Sirolli. Il progetto di valorizzazione dell'area comprende anche 8.000 metri quadrati di spazi verdi e percorsi comuni e 2 parcheggi interrati con oltre 250 posti auto. «Abbiamo deciso, visti i segnali negativi provenienti dal mercato, di attivare la fase commerciale solo nel finire dei lavori, nonostante l'intervento sia stato completamente prefinanziato - spiega Sirolli - Dopo qualche mese ci siamo resi conto che, in un mercato in recessione è necessario avere un prodotto sofisticato anche dal punto di vista degli standard tecnologico/qualitativi, proposto al prezzo giusto. In questo momento stiamo negoziando con l'*anchor tenant*: abbiamo un'opzione sull'edificio Meccanica (circa

4.000 metri quadrati) e la trattativa è in fase avanzata. Altre superfici più piccole sono state promesse in vendita. Confidiamo che anche per chi sta acquistando spazi in questo nuovo complesso ci siano i margini in futuro per beneficiare di importanti rivalutazioni, ciò ha sempre contraddistinto le nostre operazioni».

«Credo che si possa fare sviluppo immobiliare remunerativo per gli investitori - conclude Cavalchini - e allo stesso tempo rispettare, valorizzandolo, il tessuto urbano. La Forgiatura, oltre ad aver ridato una funzione economica a un intero isolato che rischiava di rimanere dismesso e occupato abusivamente, ha completamente bonificato l'area, l'ha trasformata in un polo di eccellenza nell'idea della continuità storica. L'indotto nel quartiere di operazioni come questa è enorme, come si può osservare in altre aree dove abbiamo operato».



I numeri

Elaborazione Borsa&Finanza

I NUMERI PRICIPALI

- Area fondiaria: 16.500 mq
- Spazi verde condominiale: 8.000 mq
- Superficie commerciale: 25.000 mq
- Investimento complessivo: circa 50 milioni di euro
- Riqualificazione edifici preesistenti: oltre 14.000 mq
- Nuova edificazione: oltre 10.000 mq

EDIFICI

- La Meccanica: 5.000 mq
- La Tempra: 1.900 mq
- La Forgia: 3.600 mq
- La Tecnica: 1.100 mq
- L'edificio Raimondi: 10.000 mq
- La palazzina Uffici: 2.800 mq
- Parcheggi interrati: 2
- Posti auto: oltre 250



La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato