

Metropoli in trasformazione. Eccesso di burocrazia e incertezza del diritto i fattori frenanti per i player internazionali - Il confronto con il modello Berlino

Pochi gli stranieri nel cantiere Milano

Sei grandi progetti urbanistici dal valore di sette miliardi: tutti investitori italiani tranne Hines

Paolo Bricco

MILANO

Nella Milano dei grandi cantieri, a conti fatti, c'è un unico operatore internazionale. Sono i texani di Hines, impegnati nell'area di Porta Nuova: in Garibaldi hanno il 42%, alle Varesine almeno il 17%, all'Isola il 95 per cento. Una scelta, quella del gruppo americano, collegata a un rapporto di fiducia di antica data con la famiglia di costruttori italiana Catella, tanto che come amministratore delegato della consociata del nostro Paese è stato scelto Manfredi Catella.

Quella di Hines è senz'altro una collocazione centrale della città che, fra mille opportunità e altrettante fatiche, con sei grandi progetti dal valore complessivo da 7 miliardi, sta cambiando volto: nell'intera area di Porta Nuova, che vale il 35% della mole di investimenti previsti su Milano da qui al 2014, la sua quota è intorno al 37 per cento. Quindi, alla fine, la sua presenza vale all'incirca il 13% del mercato. La quota straniera sale al massimo di un punto considerando la presenza del fondo pensioni dei professori universitari e degli insegnanti di liceo americani, il Tiaa. Tutto il resto è italiano.

Questo segno fortemente domestico, secondo più di un osservatore legato non solo al «fastidio» provato dai grandi players internazionali per fenomeni patologici quali l'incertezza del diritto, l'iperburocrazia, la giustizia amministrativa che può bloccare i cantieri in qualunque momento e un rapporto qualche volta «particolare» con la politica, potrebbe influire in profondità sulla fisionomia di uno sviluppo immobiliare già afflitto, nel suo complesso, da una serie di criticità: lo stop di alcuni progetti (Porta Vittoria, con i guai giudiziari di Danilo Coppola), i rapporti complicati fra diversi imprenditori e banche (Luigi Zunino a Santa Giulia e a Sesto San Giovanni), la pressione «febbrile» dei comitati civici (CityLife e Porta Nuova). In un contesto tanto complesso, appare ancora più

sconsolante il confronto con quello che è stato il benchmark finanziario, estetico e emotivo della storia europea più recente: la Berlino che, fra la prima metà degli anni Novanta e i primi anni del Duemila, ha sperimentato la più profonda trasformazione del suo tessuto urbano e del suo ordito architettonico.

«Nel panorama delle città europee di rilievo nel mercato globale, solo Londra e Parigi contano oggi come global cities - osserva Alessandro Busà, ricercatore in visita alla Columbia University e urbanista della facoltà di architettura del Politecnico di Berlino - , ma tra le capitali economiche che svolgono un ruolo significativo in settori specializzati legati sempre più al terziario che alla produzione, Milano non è da meno di Berlino. Ci si aspetterebbe una pioggia di capitali esteri pronti a investire sul capoluogo lombardo, simile a quella che ha trasformato il volto di Berlino nei primi anni Novanta».

Fatte le debite proporzioni, c'è una serie di parallelismi. Primo di tutto, l'effetto «molla»: dopo la «compressione» di anni di inattività, che nel caso della Berlino era dovuto al suo particolare status di città divisa dalla guerra fredda, l'esplosione di attività immobiliari. «Alla fine degli anni Novanta - ricorda Enrico Gualini, docente di Pianificazione urbana al Politecnico di Berlino - , insieme alla mobilitazione del sistema imprenditoriale tedesco, ci fu anche un'orda di arrivi di developer e di investitori stranieri». Che in buona misura restano, anche se la capitale della Germania riunificata presenta più di una criticità, dato che le proiezioni sull'aumento degli abitanti e sullo sviluppo economico formulate quindici anni fa si stanno rivelando troppo ottimistiche. E, così, un blocco intero di Friedrichstrasse, quello collegato ai grandi magazzini Gale-

ries Lafayette, è stato edificato con capitali e sviluppatori francesi che hanno fatto ricorso agli equilibri formali di Jean Nouvel. C'è poi il cuore dell'intero sviluppo berlinese, quella Potsdamer Platz in cui tanta parte hanno avuto i giapponesi della Sony. Adesso, fra i progetti in corso ci sono O2-Worلد, una arena multifunzionale che sta realizzando un gruppo statunitense, Anschutz Entertainment Group Development; in Alexander Platz la galleria commerciale Alexa (i portoghesi di Sonae Sierra e i francesi di Foncière Euris), una torre per uffici (lo stesso player lusitano) e un edificio commerciale voluto dagli americani di Hines. Quindi, in Leipziger Platz, Orco Property Group, un gruppo di fatto transeuropeo che mescola una forte radice francese a una notevole presenza nell'Europa centro-orientale, sta costruendo la struttura polifunzionale di Wertheim-Areal. E, adesso, sull'onda di questo afflusso di operatori esteri, a trenta chilometri da Berlino, nella città di Oranienburg si sono perfino affacciati i capitali cinesi del Brandenburg-China-Management GmbH, che hanno delineato alcuni progetti per una Chinatown.

In sedicesimi, anche Milano, dopo la calma fredda degli anni post-tangentopoli e in opposizione a uno sviluppo che in tutto il secondo dopoguerra è apparso incompiuto e disorganico, ha adesso la chance di una metamorfosi che le restituisca centralità sullo scenario europeo. È vero che ci sono grandi architetti di spirito cosmopolita, come Zaha Hadid, Arata Isozaki, Daniel Libeskind, Renzo Piano e Massimiliano Fuksas. «Tuttavia - dice Luca Gaeta, docente di Mercato immobiliare al Politecnico di Milano - mancano gli investitori e gli sviluppatori urbani stranieri, con le loro competenze che uniscono ingegneria, estetica e gestione economica».

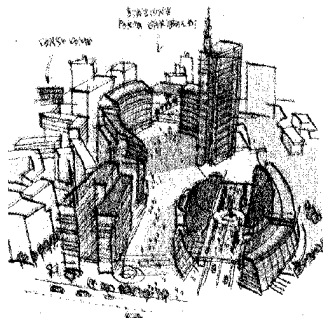
Terza puntata

Le precedenti puntate sono state pubblicate domenica 21 e martedì 23 ottobre

UN'UNICA ECCEZIONE

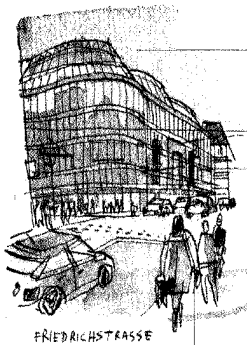
Gli americani a Porta Nuova

A Milano ci sono soltanto i texani di Hines, impegnati nell'area di Porta Nuova. La loro presenza vale il 13% dell'intero mercato. La quota straniera sale di un punto con il fondo dei professori universitari americani.

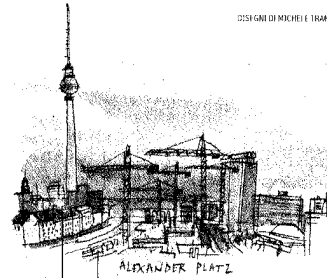


Nella capitale tedesca

I cinesi
A Oranienburg, a 30 chilometri da Berlino, il Brandenburg-China-Management GmbH ha diversi progetti



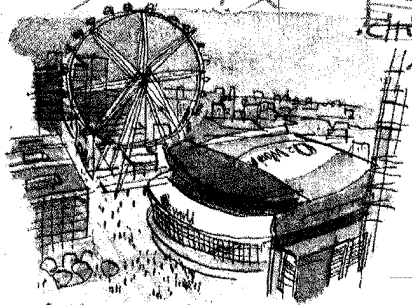
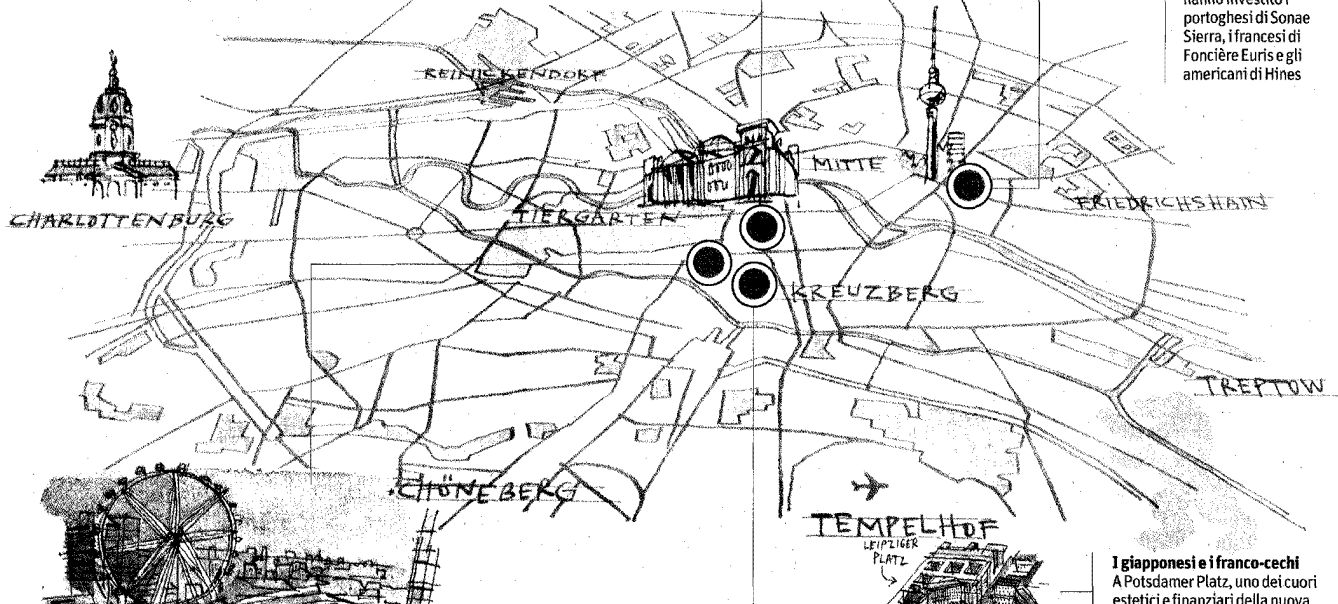
I francesi
Un blocco intero di Friedrichstrasse, quello collegato alle Galeries Lafayette, è stato edificato con investitori e sviluppatori francesi



I portoghesi, i francesi e gli americani
Ad Alexander Platz hanno investito i portoghesi di Sonae Sierra, i francesi di Foncière Euris e gli americani di Hines

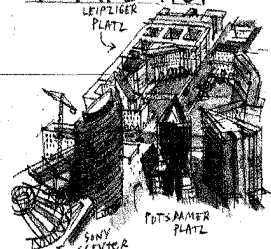


CHARLOTTENBURG



O2 WORLD POTSDAMER PLATZ

Gli americani
Fra i progetti in corso c'è O2-World, una arena multifunzionale che sta realizzando un gruppo statunitense, Anschutz Entertainment Group Development



I giapponesi e i franco-cechi
A Potsdamer Platz, uno dei cuori estetici e finanziari della nuova Berlino, hanno contato non poco i capitali giapponesi. Una delle aziende che hanno svolto un ruolo centrale è infatti stata la Sony. In Leipziger Platz ha investito l'Orco Property Group, che ha una radice francese e investimenti nell'Europa centro-orientale

