

Il progetto Horti di BNP Paribas a Milano

BNP Paribas Real Estate Property Development ha acquistato – lo scorso ottobre - un'area di 14.600 mq di superficie nella zona compresa tra via Orti e via Lamarmora, nell'area milanese di Porta Romana. Il gruppo di Real Estate provvederà quindi alla riqualificazione dell'area avvalendosi dell'apporto degli architetti Michele De Lucchi e Daniele Fiori, i quali svilupperanno il progetto Horti.

di Emiliano Bianchi

Il progetto Horti prevede la ristrutturazione de La Villa, un ex edificio religioso, che sarà convertito ad uso residenziale senza perderne lo stile architettonico originario, oltre al recupero dei due edifici Lavanderia e Casello. Inoltre, verranno ripresi anche l'edificio Orti, il quale ospiterà delle villette in stile residenziale milanese, e l'edificio Lamarmora, nel quale verranno collocate le residenze più contemporanee. Ne parliamo con Anselmo De Titta, responsabile dello sviluppo residenziale all'interno del gruppo.

Modulo: Dottor De Titta, qual è il suo ruolo nel Gruppo BNP?

Anselmo De Titta: Sono il responsabile delle operazioni di sviluppo residenziale promosse da BNP Paribas Real Estate Property Development, che è la società del Gruppo che si occupa d'investimenti diretti. Parliamo di progetti acquistati direttamente da noi, di cui curiamo progettazione, costruzione e vendite. Io presiedo a quest'area di business, ma tenga presente che nella nostra azienda anche la SGR si occupa di residenziale. Le operazioni all'interno di fondi immobiliari





hanno tuttavia proprietà più complesse rispetto a quelle dei nostri progetti, al 100% di proprietà del Gruppo. Così, ovviamente, è anche nel caso del progetto Horti.

Modulo: In merito proprio a questo progetto, com'è nata la volontà di acquistare un lotto così importante, risalente al XIX secolo?

Anselmo De Titta: Il progetto Horti s'inserisce all'interno di un percorso che ci ha visto svolgere operazioni di sviluppo a destinazione residenziale, via via di livello più elevato. Dopo una prima realizzazione a Milano, in Viale Legioni Romane, abbiamo acquistato e sviluppato un'area di fronte a CityLife. Abbiamo poi avviato un'operazione nel quartiere Aventino a Roma, investimento residenziale molto importante in un quartiere storico della Capitale. Nell'alveo di tali interventi, il progetto Horti si è configurato come la naturale progressione della volontà di lavorare su prodotti di alto livello, in location di primario standing in una delle due città sulle quali principalmente lavoriamo. Quella di Horti è stata un'opportunità senza dubbio eccezionale. È un lotto di notevoli dimensioni, con un patrimonio di verde esistente e una qualità d'inserimento nel tessuto urbano unici, così che non abbiamo avuto titubanze quando l'Università Cattolica ha deciso di vendere l'area. La Cattolica ne era proprietaria da circa vent'anni; dopo la nostra acquisizione, due anni fa, abbiamo impiegato circa un anno e mezzo per sviluppare il progetto e ottenere i permessi di costruire. Dalla fine del 2017 siamo diventati proprietari e siamo operativi nell'attività di sviluppo.

PROGETTO MIA

Mia è un intervento residenziale di nuova costruzione realizzato da BNP Paribas Real Estate. Si tratta di un complesso architettonico di 10 piani fuori terra e 2 interrati destinati a box auto e cantine. L'edificio sorge al posto dello storico Grand Hotel Fiera Milano, la facciata esterna rispetta e s'inserisce con garbo nel contesto originale del quartiere. La eco-sostenibilità è una delle virtù di Mia. Infatti, l'edificio è in classe energetica A e, grazie alla geotermia, si riscalda senza immettere CO₂ nell'ambiente. Le murature esterne e divisorie, inoltre, sono a elevate prestazioni isolanti termo-acustiche. Infine sono stati studiati un sistema di video sorveglianza che garantisce la sicurezza e un sistema tecnologico per la supervisione degli impianti. Al piano terra si viene accolti da una prestigiosa hall e dal giardino, un'oasi di verde da vivere e condividere con vicini, amici e parenti. L'intero progetto è stato pensato e ideato al fine di massimizzare gli spazi, dal funzionale bilocale all'attico di prestigio. La concezione di Mia è innovativa ma al contempo mantiene uno stretto legame con la convivialità e il modo di vivere la casa degli italiani.



Modulo: BNP Paribas Real Estate si occupa solo di edifici esistenti, oppure anche di costruzioni realizzate ex novo?

Anselmo De Titta: Finora, tutte le nostre operazioni residenziali hanno preso l'avvio da edifici esistenti. In alcuni casi, edifici dismessi: per esempio, a Roma siamo intervenuti su una vecchia sede di BNL non più operativa, mentre a Milano in viale Boezio un hotel chiuso da tre anni è stato demolito e ricostruito. In viale Legioni Romane si è trattato di un palazzo con uffici inutilizzati da una decina di anni. In sostanza, il nostro lavoro di valorizzazione si concretizza con maggiore efficacia in proprietà prive di destinazione e di futuro, le quali, acquisite da noi, hanno nuova vita attraverso la valorizzazione urbanistica, la progettazione e infine la trasformazione effettiva.

Modulo: Vi occupate d'investimenti solo nel settore residenziale?

Anselmo De Titta: No. All'interno dell'azienda, personalmente io curo questa declinazione; tuttavia, il nostro Property Development ha due linee di business: gli uffici e il residenziale. Queste sono le due funzioni sul quale lo sviluppo trova il maggiore interesse. Abbiamo infatti realizzato alcuni progetti ad uffici, di cui il più noto è l'headquarter di BNL a Roma, alla stazione Tiburtina. Malgrado in questo momento non siano in corso cantieri a uffici, questa resta una delle nostre aree di attività.

Modulo: Come scegliete gli architetti per i vostri progetti?

Anselmo De Titta: Procediamo sempre con concorsi ad inviti. Su Roma abbiamo fatto un concorso con due grandi studi di progettazione e poi abbiamo scelto insieme a BNL, vale a dire al futuro proprietario, il progetto più convincente.

Ugualmente abbiamo fatto per il progetto Horti; in questo caso, abbiamo contattato tre studi di progettazione con cui avevamo già collaborato e noti per la loro capacità nell'ambito di tipo residenziale. La nostra è stata una valutazione squisitamente qualitativa sul progetto, sia in merito alla sua coerenza con le norme e le ricchezze della città, sia per la capacità d'interpretare i nostri desiderata dal punto di vista del prodotto finale.

Mi riferisco alle tipologie di appartamenti e al rapporto con gli spazi esterni. Nel caso di De Lucchi, la scelta è ricaduta su un architetto che pensavamo potesse – e i fatti ci hanno dato ragione – interpretare dal punto vista architettonico una trasformazione di per se stessa complessa. Infatti, si agisce su tre edifici storici, direttamente vincolati, che si affiancano a nuove costruzioni: tale lavoro doveva avere un filo conduttore nella mano dell'architetto progettista. De Lucchi è stato molto bravo nel mettere a sistema le esigenze nostre e quelle della Sovrintendenza, in un dialogo tra vecchio e nuovo.





Modulo: Invece l'architetto Daniele Fiori che ruolo riveste nel progetto Horti?

Anselmo De Titta: L'architetto Fiori è stato scelto per un'attività molto specifica. La complessità del progetto, specialmente nella parte storica, ci ha indotto a separare due tavoli: uno dedicato all'interpretazione architettonica dell'esterno, l'altro concentrato sulla definizione puntuale dell'interior design di ogni singolo appartamento. Quindi abbiamo scelto un architetto che aveva già lavorato con noi e che riteniamo sia tra i migliori nel trovare soluzioni architettoniche adeguate alle esigenze attuali del mercato. Il nostro lavoro nell'ultimo anno e mezzo è stato quello di coordinare questi due tavoli, sino ad arrivare al progetto noto. Riteniamo che la sinergia a tre, tra noi, Fiori e De Lucchi, abbia condotto a un ottimo risultato. Lo scenario di partenza era troppo complesso per essere gestito da uno studio unico; non potevamo non attribuire la giusta importanza a entrambi questi elementi. In tal modo, li abbiamo valorizzati entrambi con un risultato finale di cui siamo pienamente soddisfatti.

Modulo: Oltre a De Lucchi, chi sono stati gli altri due architetti invitati?

Anselmo De Titta: Amiamo lavorare con architetti a noi noti e che ci conoscono, perché quando i progetti partono è cruciale avere un'immediata sincronia. Quindi abbiamo coinvolto l'architetto Femia dello studio Atelier(s) Alfonso Femia AF157 (autore del progetto per la sede di BNL a Roma) e lo stesso Fiori, che quindi in una fase iniziale si è cimentato anche nella parte architettonica. I tre progetti erano molto buoni e interessanti; in tutti si vedeva la

PROGETTO DOMUS

Domus Aventino è un intervento residenziale inedito per il centro di Roma: un'opportunità immobiliare che non ha precedenti nella zona. Il progetto prevede la riqualificazione integrale di tre edifici, sede storica di BNL, mantenendo la memoria del progetto originario degli anni '50, dell'Ing. Cesare Pascoletti, collaboratore dell'architetto Piacentini, realizzatore di importanti edifici dell'epoca. Il progetto architettonico è stato predisposto dallo Studio Tamburini, operante in Roma da più generazioni. L'architettura di interni è stata affidata allo Studio Marco Piva, noto a livello internazionale. Domus Aventino offre soluzioni adatte a ogni esigenza abitativa, da funzionali monolocali ad attici di prestigio. Giardini privati, ampie terrazze, box auto e servizi comuni arricchiscono la proprietà.





diversa mano del progettista. Alla fine abbiamo operato semplicemente una scelta d'intuito.

Modulo: Qual è il target di riferimento dei futuri abitanti del progetto Horti?

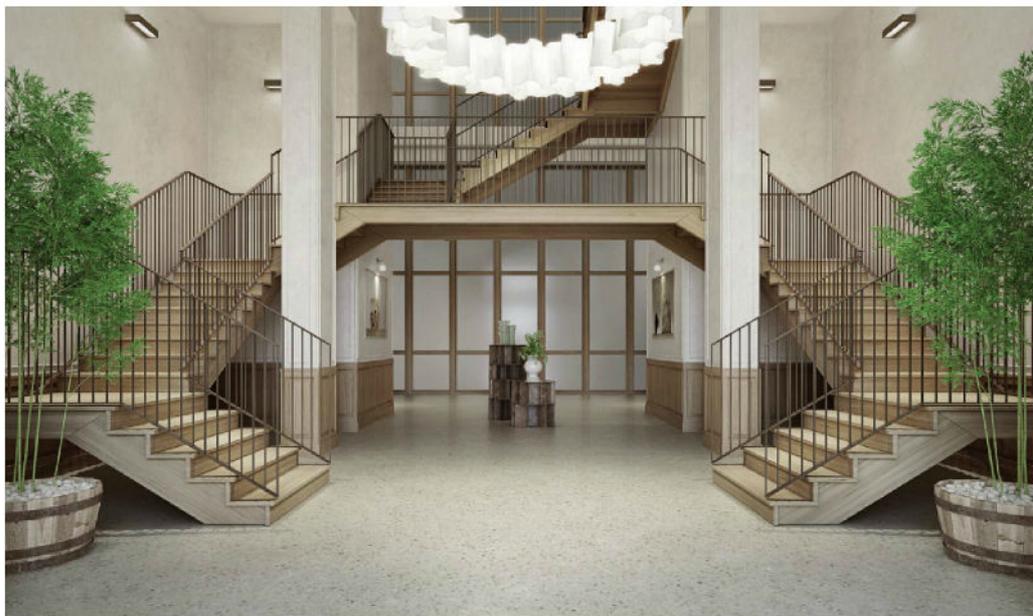
Anselmo De Titta: Ci rivolgiamo a chi cerca una casa di qualità in centro a Milano. Il progetto ha molte caratteristiche che elevano la qualità dell'abitare. Ha un grande parco, dei servizi: è destinato a una clientela sicuramente attenta a ricercare in un progetto caratteristiche che esaltino la qualità e la bellezza del vivere. Stiamo parlando di un'area centrale, vicinissima ai mezzi di trasporto, a scuole e a grandi funzioni, quali l'ospedale e il tribunale. Il target, quindi, è strettamente identificato dal posizionamento strategico dell'area. Mi preme sottolineare che il nostro progetto è pensato per essere abitato e non strizza l'occhio agli investitori, attraverso appartamenti concepiti per essere affittati. Sono case da abitare, da vivere e di certo troveremo molti acquirenti all'interno del medesimo quartiere, tra chi magari s'innova, cambiando, seppur di poco, location.

Modulo: Quindi sono previsti servizi cui possono accedere tutti gli abitanti del quartiere?

Anselmo De Titta: Proprio in questo aspetto si estrinseca la complessità del progetto. Nella fase di sviluppo, abbiamo firmato una convenzione con il Comune di Milano; tale convenzione prevede il rifacimento dell'arredo urbano della strada di via Orti, storica strada milanese, con un tessuto di negozi, botteghe, ristoranti e bar molto particolari. Lì realizzeremo un arredo urbano che valorizzerà sia la strada, sia il nostro intervento.

L'altra attività principale di apertura del nostro progetto al quartiere è il fatto che una porzione

del giardino – quella più storica e interessante per presenza arborea – sarà tecnicamente "asservita all'uso pubblico". Più di 2.000 metri quadri saranno dunque aperti al quartiere durante la settimana, secondo gli orari concordati con l'Amministrazione. È questo un dettaglio assai rilevante, perché un'area per oltre 30 anni chiusa, sconosciuta al quartiere, avrà una sua apertura, dando possibilità ai residenti del quartiere di scoprire un affaccio, tipicamente milanese, nascosto all'interno del cortile, e pure con un valore enorme. Non solo: questo giardino sarà un piccolo orto botanico, con essenze officinali. Insomma, si tratterà di un posto bello, dove andare a passeggiare o a leggere un libro, non di un parco pubblico tout court, con un'area gioco o riservata ai cani:



sarà una piccola chicca all'interno del tessuto storico milanese, unica nel suo genere, da valorizzare secondo quanto concordato con la Sovrintendenza e il Comune.

Modulo: Chi si occuperà di questo progetto urbanistico e paesaggistico? Ancora De Lucchi, oppure un altro studio più specificamente dedicato?

Anselmo De Titta: In questo caso, abbiamo una struttura un po' più fluida. Il concept paesaggistico è stato redatto dallo studio londinese WATG. Abbiamo invece affidato la progettazione paesaggistica della strada, del rifacimento dell'arredo urbano, a uno studio milanese molto noto che è Land. Infine, abbiamo concordato le caratteristiche paesaggistiche del giardino e dell'arredo direttamente con i nostri professionisti e con Sovrintendenza e Comune, coordinando il tutto con lo studio De Lucchi. In questo momento il progetto ha quindi tutti gli elementi essenziali definiti e si tratterà solamente di tradurlo in esecutivo e di realizzarlo.

Modulo: Le chiedo un breve cenno agli altri progetti in essere da voi curati: in che fase sono?

Anselmo De Titta: Il progetto di fronte a CityLife, in viale Boezio, è in consegna. Come accennavo, tre anni fa abbiamo acquistato un vecchio albergo, che abbiamo demolito per ricostruire oltre 100 unità, su progetto di Paolo Asti. Gli appartamenti sono in consegna dall'anno scorso e le attività di cantiere saranno ultimate questo mese. Il progetto ha riscosso grande successo commerciale (tutti gli ap-

partamenti sono stati venduti), anche in virtù di una presenza architettonica molto importante, dalle facciate di pietra complesse.

L'altro progetto in corso è appunto quello sull'Aventino. Da quattro anni lavoriamo su tre edifici della banca BNL del nostro gruppo, che abbiamo acquisito e stiamo ristrutturando integralmente. Lì verranno realizzati 190 appartamenti in una location unica, a 500 metri dal Circo Massimo, nel centro storico di Roma, laddove realizzare appartamenti nuovi è evento assolutamente raro. È un progetto davvero complicato, poiché ci siamo dovuti confrontare con molti vincoli ed enti, dirimendo delicati nodi archeologici.

Modulo: In conclusione, quali pensa che siano i settori in cui dal 2018 in poi converrà investire? Oltre agli uffici e al residenziale, anche il retail può essere un ambito d'interesse?

Anselmo De Titta: Siamo in un momento di fermento e interesse. Alcune piazze, in particolare Milano, sono oggetto di attenzioni da parte di moltissimi investitori, anche internazionali. Alcuni soggetti si affacciano poi sul mercato per la prima volta, e hanno una forte propensione all'investimento. Questo fermento espone tutti i settori sotto una lente di ingrandimento, in un ambito di generale entusiasmo. In una piazza come Milano, per esempio, le opportunità sono tante, ma non illimitate: ecco perché proprio la capacità di individuare valide opportunità è il segreto per un buon investimento. A essere decisiva, insomma, si conferma la location, tanto per il residenziale e gli uffici, quanto per il retail.

