

PRIME RENT NEL MERCATO DEGLI UFFICI A MILANO

Porta Nuova si qualifica tra i quartieri più sostenibili a livello internazionale



Coima SGR, tra i leader nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali, ha presentato un ulteriore tassello del progetto di rigenerazione urbana di Porta Nuova a Milano, primo quartiere al mondo ad aver ottenuto la doppia certificazione LEED® e WELL® for Community per la sostenibilità ambientale e sociale e tra i principali centri direzionali in Italia.

Il settore a nord adiacente a Via Melchiorre Gioia ha visto infatti il com-

pletamento di Pirelli 35, ex sede di Telecom Italia interamente riqualficata, e delle strutture della Torre Est dei Portali, terminate in elevazione nel rispetto del cronoprogramma. Entrambi gli edifici sono già locati: in particolare, ad oggi oltre il 60% dei 33 mila mq di superficie commerciale è già stato locato a società leader nei settori dei servizi finanziari ed editoriale, fashion, IT, tra cui Hitachi Zosen Inova, con previsione di raggiungere la piena occupazione dell'immobile entro fine anno. Gli spazi della Torre

Est dei Portali sono invece stati locati già dal 2022 a KPMG che, a lavori ultimati, ne farà la propria sede principale a Milano potendovi ospitare fino a 3.500 professionisti. Grazie al coinvolgimento dei conduttori, Porta Nuova raggiungerà la neutralità carbonica entro i prossimi tre anni anche attraverso l'impegno di un sistema energetico interamente geotermico che consente di impegnare, per il 75% del fabbisogno, energia proveniente da fonti rinnovabili o prodotta e autoconsumata.



Pirelli 35 e I Portali si inseriscono nel progetto di rigenerazione urbana di Porta Nuova Gioia, soggetto a un masterplan unitario che include gli sviluppi di Pirelli 32, Pirelli 39, Gioia 22 e delle relative aree limitrofe, per le quali il Comune di Milano e Coima SGR hanno sottoscritto una convenzione per la riqualificazione delle aree pubbliche e pedonali. Fra questi si è da poco concluso lo sviluppo di torre Gioia 22, il più grande edificio nazionale nZEB progettato dallo studio americano PCPA e sede per Intesa Sanpaolo della nuova Isybank e delle tre divisioni Private (Fideuram - Intesa Sanpaolo Private Banking), Asset Management (Eurizon), Insurance (Intesa Sanpaolo Vita).

Con i contratti di locazione firmati nell'ultimo anno, il quartiere di Porta Nuova raggiunge un'occupancy del 100% degli spazi disponibili e conferma i livelli del prime rent milanese per quanto riguarda il mercato degli uffici: una crescita superiore del 20% rispetto a quella registrata dal prime rent nell'ultimo decennio e del 32% rispetto al 2019 (pre-Covid).

Il quartiere ospiterà oltre 60 aziende e 35.000 professionisti, e si prevede che nel corso dei prossimi 3 anni raggiunga una popolazione complessiva residente di oltre 50.000 professionisti e un flusso annuo di oltre 15 milioni di visitatori.

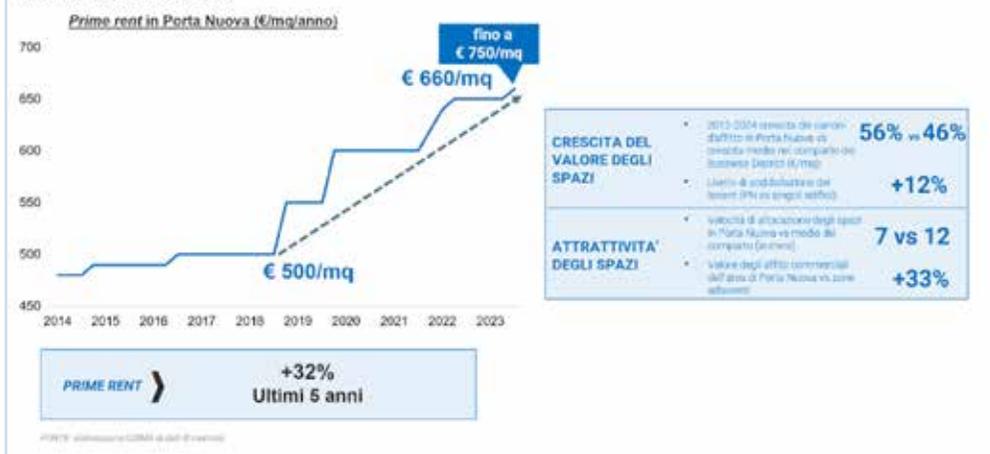
Porta Nuova registra annualmente oltre 50.000 mq di transazioni di locazione che rappresentano circa il 20% delle transazioni a Milano. La domanda attesa in Porta Nuova nel periodo 2024-2027 supera i 220mila mq complessivi, a fronte di nuovi sviluppi disponibili nello stesso periodo di riferimento pari a ca. 100mila mq, generando un gap di offerta di oltre 120mila metri quadri. Tale gap avrà il duplice effetto di mettere ul-

Crescita del prime rent in Porta Nuova



FOOTNOTE: elaborazione COIMA di dati di mercato, COIMA Global Research

L'aumento dei canoni di locazione è favorito dalla crescente domanda dei tenant e dall'offerta limitata di spazi ad uso direzionale.



FOOTNOTE: elaborazione COIMA di dati di mercato

teriore pressione sui canoni di locazione che proseguiranno il trend di crescita, soprattutto in relazione alla scarsità di nuovi comparti per nuovi progetti di sviluppo.

I risultati raggiunti da Porta Nuova contribuiscono all'attrattività della città, che nella classifica elaborata da Green Street (Q1 2024) sul settore degli Uffici posiziona Milano in testa alle altre città europee in termini di ripresa del settore e domanda da parte dei conduttori, che è ripresa dal 2023 e ha superato la media degli ultimi 10 anni.

Il quartiere di Porta Nuova registra oggi una diversificazione dei settori merceologici di riferimento, con la presenza di diverse industrie: Digital & Tech 25% (15% nel 2019), Financial Services 36% (40% 2019), Fashion 18%, Food & Beverage 4%, Farmaceutica 4%, Altro 13%.

Con un tempo medio di affitto in-

feriore ai 7 mesi, più basso rispetto alla media del comparto (12 mesi), il quartiere si conferma tra le destinazioni più attrattive per le principali società nazionali e internazionali at-

tive nel Paese. Porta Nuova ha raggiunto la piena occupazione rispetto a un tasso di sfritto a Milano pari a ca. il 9% e di ca. il 3% per immobili di qualità Grado A.



Il 17 giugno sono stati presentati gli spazi di Pirelli 35 ed è stato celebrato il completamento in elevazione delle strutture della Torre Est dei Portali, con la posa della bandiera italiana sul tetto dello stabile.

Manfredi Catella, Founder e CEO di Coima, ha dichiarato: "Porta Nuova è un quartiere che contribuendo a collegare Brera, Isola e lo storico centro direzionale della città di Milano è diventato uno dei maggiori hub di mobilità intermodale del Paese. La qualità degli edifici realizzati nel tempo, con un'attenzione particolare alle prestazioni energetiche allineate ai target del trattato di Parigi, unitamente alle attività di servizio e culturali sviluppate con il progetto civico della Biblioteca degli Alberi, ha contribuito a rendere Porta Nuova la destinazione principale per le aziende italiane e internazionali.

I contratti di locazione finalizzati post Covid, per oltre 70.000 mq, hanno sostanzialmente completato gli spazi a uso ufficio attualmente disponibili in Porta Nuova, registrando una crescita dei canoni fino ad oltre il 30% rispetto ai livelli Pre Covid."

Oltre a Manfredi Catella, all'evento hanno partecipato gli studi di architettura e le imprese che hanno contribuito alla riqualificazione di Pirelli 35 – gli architetti Michele Rossi per lo Studio Park Associati e Peter French per Snøhetta con Andrea Maraschin, Direttore Tecnico Generale di Carron – nonché alla progettazione e costruzione dei Portali – gli architetti Patricia Viel e Antonio Citterio di ACPV Architects e Gianfranco Simonetto, Presidente di Gruppo ICM. Con i nuovi edifici salgono a 30 le sedi direzionali riqualificate o realizzate da Coima, per circa 700mila mq, che ospitano primari brand nazionali e internazionali.

"A differenza dell'edificio storico esistente, il nuovo edificio è pensato

come un progetto aperto che collega due aree urbane – Piazza Einaudi e Via Bordonis – creando una corte spaziosa e attraversabile. La permeabilità dell'edificio è un elemento chiave del progetto, l'area di intervento diventa luogo di frequentazione e transito per chi si muove tra il quartiere di Porta Nuova e le zone limitrofe, favorendo l'attività e l'identità di un quartiere che si è già affermato come uno dei maggiori poli di attrazione della città." Ha dichiarato Michele Rossi, partner e co-fondatore di Park Associati in riferimento alla trasformazione di Pirelli 35 da elemento chiuso a spazio con una spiccata proiezione verso l'esterno.

Antonio Citterio, Presidente di ACPV Architects, descrive invece così la specificità del progetto I Portali: "La volumetria rigorosa, che diventa un'eccezione urbana con la quale misurarsi, e il reticolo in facciata, elemento di sintesi tra struttura e tecnologia, sono l'identità stessa del progetto. I Portali si inseriscono in un paesaggio di innovazione non solo tecnica, ma anche tipologica." Patricia Viel, AD di ACPV Architects, riporta il focus invece sul rapporto tra l'edificio e la città circostante: "L'intervento rende finalmente lo spazio pubblico complementare all'ambiente costruito, e non solo un'infrastruttura accessoria: l'organizzazione dei manufatti architettonici, con la loro impronta a terra e la loro dimensione, permetterà all'intera area di diventare un catalizzatore urbano, accessibile e accogliente. Abbiamo riportato in questo quartiere della Milano europea il carattere architettonico della modernità milanese."

Per entrambi gli sviluppi Coima SGR ha coordinato il progetto in qualità di asset manager, mentre Coima REM ha svolto il ruolo di development & construction manager per la gestione tecnica dello sviluppo urbano ed edilizio.



Manfredi Catella



Antonio Citterio e Patricia Viel



Michele Rossi