

property project  
imprese investimenti  
competitività mercato immobiliare  
uffici localizzazione  
mercato capannoni

## **Immobili d'Impresa**

### **IL MERCATO DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA**

Orientamento ai prezzi degli immobili non residenziali  
N° 6 - Dossier Milano



uffici localizzazione  
mercato capannoni  
immobiliare uffici **Milano**  
uffici property  
investimenti imprese  
competitività facility  
project valorizzazione capannoni  
mercato immobiliare real estate

Report coordinato e realizzato da



Servizi per il mercato  
immobiliare

con la collaborazione di



e il contributo di



## EXECUTIVE SUMMARY

### IMPRESE E HABITAT TERRITORIALE DEL COMUNE DI MILANO

✓ *Forte terziarizzazione, presenza di grandi imprese e di multinazionali caratterizzano le attività economiche del comune di Milano.*

Nel Comune di Milano sono attive oltre 164 mila aziende, più della metà di quelle operanti nell'intera provincia e un quinto di quelle lombarde. Il territorio mantiene una presenza tutt'altro che irrilevante di attività manifatturiera (quasi il 9% del totale) nonostante la prevalenza di attività terziarie (oltre il 55%).

Gli addetti alle imprese milanesi sono più di 1 milione 300 mila, pari al 70% del totale provinciale; anche l'occupazione si concentra in prevalenza nei servizi che impiegano quasi il 60% della forza lavoro.

Il sistema produttivo milanese si caratterizza per la significativa presenza di micro-aziende che rappresentano l'88% del totale. Rispetto alla realtà provinciale e italiana, nel comune è più alta la diffusione di imprese di media e grande dimensione (con più di 50 addetti), che arrivano a coprire il 3% circa del totale contro il 2% della provincia e lo 0,7% nazionale. Milano si conferma, quindi, città globale e centro pulsante dell'economia del Paese, destinazione ideale per le sedi di importanti marchi italiani e di grandi multinazionali estere.

Le medie e grandi imprese, inoltre, forniscono un consistente contributo all'occupazione cittadina: 959 mila addetti, pari al 73% del totale, di cui oltre la metà lavora in quelle con più di 250 addetti.

Le imprese milanesi hanno sviluppato una forte specializzazione in alcuni importanti segmenti del terziario ad alto valore aggiunto e in particolare nei servizi professionali, nelle attività di noleggio e di supporto alle imprese, nella finanza, nei servizi d'informazione e comunicazione e nell'immobiliare; si distingue anche la specializzazione nella sanità e assistenza sociale e nelle attività artistiche e d'intrattenimento.

✓ *Nonostante la crisi economica, la dinamica delle attività produttive mostra un territorio ancora vitale, con una tenuta delle imprese attive.*

Nel 2012 l'andamento demografico della natalità e mortalità delle imprese milanesi è stato positivo: le nuove iscrizioni sono state 13.602 a fronte di 9.112 cancellazioni, generando un saldo positivo di 4.590 unità. È importante osservare, però, che nell'ultimo anno l'aumento di nuove imprese (1,1%) è stato inferiore di quello delle cessazioni (8,1%). Segnale, quest'ultimo, delle difficoltà delle imprese a sopravvivere in questo lungo periodo di crisi.

Considerando gli ultimi quattro anni, 2009-2012, il numero delle imprese operanti nel comune ha mostrato una contrazione contenuta, pari allo 0,6% (poco più di mille aziende). Il risultato è stato, però, peggiore di quanto osservato nell'intera provincia (+0,1%) e nella regione (-0,2%).

A livello settoriale, il manifatturiero è il comparto che ha perso di più (-8,3%). Fra le attività terziarie, hanno mostrato segni di sofferenza le attività immobiliari (-5,5%), quelle dei trasporti e della logistica (-1,8%), mentre sono risultati i più attivi i servizi professionali alle imprese (+5,2%), le attività di noleggio e i servizi di supporto alle imprese (+8,8%), gli alberghi e ristoranti (+11,8%) e la finanza (+6,8%).

## **IL MERCATO DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA A MILANO – II SEMESTRE 2012**

*✓ Il mercato degli immobili d'impresa non mostra ancora segnali di ripresa: a fronte di un'offerta crescente, la domanda continua a contrarsi, il numero di transazioni e i prezzi diminuiscono.*

Nel corso del secondo semestre 2012 la produzione di nuovi spazi direzionali a Milano è risultata particolarmente bassa. L'anno, inoltre, si è chiuso con un livello di investimenti in uffici tra i più bassi degli ultimi quattro anni.

Il numero delle compravendite di unità immobiliari ad uso ufficio sono diminuite portando il tasso di rotazione degli spazi direzionali (IMI) sotto il 2% rispetto al 4% medio degli anni 2000-2007.

Riguardo al mercato della locazione, la scarsa capacità di assorbire sia l'offerta preesistente (spesso di modesta qualità) sia quella di nuova realizzazione si è espressa nella crescita del tasso di sfritto che nel secondo semestre del 2012 ha raggiunto l'11,3%.

Anche il mercato degli immobili del settore industriale continua a permanere in fase recessiva. Ad un lieve ampliamento dell'offerta di vendita ha fatto riscontro una marcata diminuzione della domanda e una progressiva contrazione dell'attività transattiva.

Dall'inizio della crisi ad oggi il numero di compravendite di capannoni industriali è più che dimezzato, portando il tasso di rotazione a scendere progressivamente fino ad attestarsi poco sopra l'1% (nel 2008, anno in cui il mercato ha toccato il picco più alto, l'IMI era pari al 2,6%).

Complessivamente analoga è la situazione sul versante locativo dove i tempi medi necessari per la locazione si sono progressivamente ampliati e il numero di nuovi contratti stipulati è stato piuttosto contenuto.

✓ *Contrazione dei valori immobiliari e significativi ribassi dei canoni di locazione sia degli uffici che dei capannoni.*

La persistente debolezza del mercato immobiliare si è tradotta nella contrazione dei valori immobiliari di compravendita e, in misura più marcata, nei canoni di locazione.

Nel primo semestre 2013 il prezzo medio degli **uffici** nel comune di Milano è stato di 2.611 €/mq, in diminuzione rispetto all'anno precedente del 4%. Variazioni più significative hanno caratterizzato il mercato delle locazioni: il canone di affitto degli uffici è diminuito del 9,2% attestandosi su un valore medio di 104 €/mq/anno

Riguardo agli **uffici in stabili direzionali**, il prezzo di vendita in un anno è sceso del 3,8% per fermarsi sul prezzo di 3.061 €/mq. I canoni di locazione hanno evidenziato contrazioni del 10,8% e un costo medio di 191€/mq/anno.

A Milano, il prezzo medio di vendita dei **capannoni/opifici nuovi o ristrutturati** è stato di 957 €/mq, in diminuzione del 3,5% rispetto all'anno precedente; mentre i prezzi dei **capannoni/opifici vecchi** hanno avuto una contrazione marginale dell'1,1% e si sono attestati su un valore medio di 688 €/mq. Complessivamente, i canoni di locazione dei capannoni/opifici sono diminuiti dell'8,1% fermandosi su un valore medio di 43 €/mq/anno.

I **depositi/magazzini** del comune di Milano, nel primo semestre 2013, sono stati compravenduti ad un prezzo medio di 851 €/mq, inferiore del 4,7% rispetto all'anno precedente. Ancora più marcata è stata, invece, la contrazione dei canoni di locazione che è stata pari al 14,7% con un canone medio di 36 €/mq/anno.

Infine, i prezzi dei **laboratori** a Milano sono diminuiti in un anno del 4,9% fermandosi su un valore medio di 1.300 €/mq. Anche in questo caso la contrazione dei canoni di locazione è più marcata e pari all'8,9% attestandosi su un valore medio di 54 €/mq/anno.

✓ *La previsione è di una diminuzione dei prezzi fino al 2015 sia per gli uffici che per i capannoni industriali.*

I prezzi del mercato degli uffici nel comune di Milano sono previsti ancora in flessione sostenuta fino al 2014 per poi quasi stabilizzarsi nel 2015 (ultimo anno di previsione).

Nel mercato dei capannoni, invece, le stime dei prezzi a Milano permangono negative fino al 2015, anche se la flessione sembra rallentare nell'ultimo anno della previsione.

**Comune di Milano – Previsioni dei prezzi medi di uffici e capannoni industriali (variazioni % annuali)**

	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Prezzo medio di uffici	-3,8	-4,0	-2,6	-0,2
Prezzo medio di capannoni industriali	-4,3	-4,1	-3,0	-1,4

Fonte: Nomisma

## SELEZIONE DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DELLA CITTÀ

Nelle pagine seguenti è presentata una selezione di progetti di trasformazione urbana destinati per una quota significativa ad attività economiche (almeno 10 mila mq di Slp (superficie lorda di pavimento) per gli interventi con mix funzionale o operazioni dimensionalmente più contenute ma completamente destinate ad attività produttive in senso ampio).

Senza alcuna pretesa di esaustività, il secondo criterio di selezione riguarda la data di immissione di questi spazi sul mercato. Sono quindi stati inclusi nella rassegna solo gli interventi recentemente ultimati (nel 2012 o nell'anno in corso) e quelli la cui fine lavori è prevista entro il 2016.

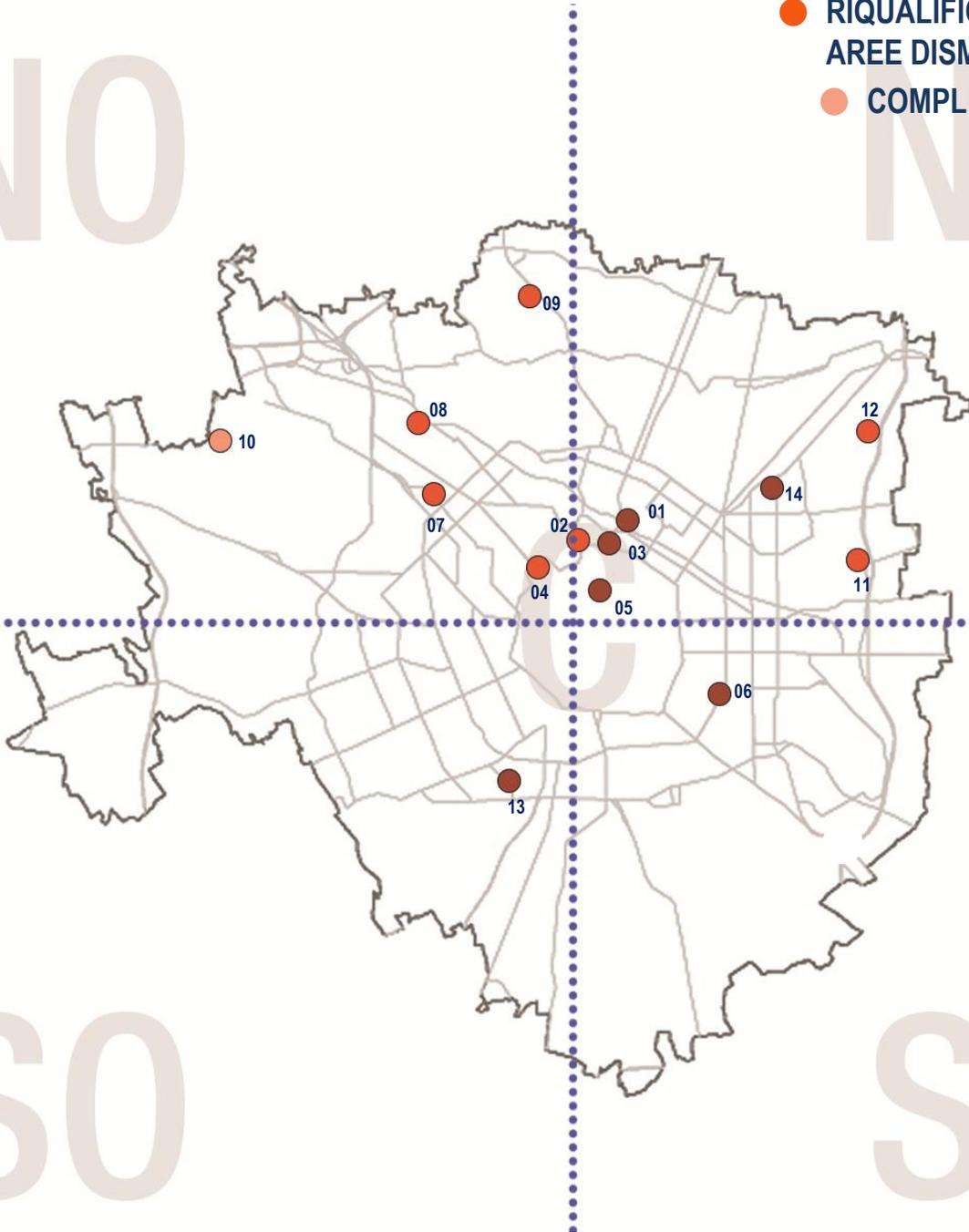
I 14 progetti descritti sono riconducibili a tre categorie di intervento:

- trasformazione: interventi di ristrutturazione urbanistica o sostituzione;
- riqualificazione aree dismesse: interventi su ex aree produttive con consistenti opere di bonifica;
- completamento: interventi di nuova costruzione su aree libere.

La mappa che apre la sezione ne evidenzia la localizzazione diffusa sul territorio comunale, con una prevalenza dei quadranti settentrionali. Benché si tratti di una selezione ristretta di interventi, la caratteristica localizzativa emergente delle attività economiche (in particolare terziarie) nel capoluogo lombardo, sta proprio nella sua diffusione all'interno dell'ambito urbano. Anche Porta Nuova, il più recente intervento con la maggiore concentrazione di edifici a destinazione terziaria, è immerso in un contesto urbano multiforme sia per gli usi sia per le caratteristiche del tessuto edilizio e urbanistico. A Milano non c'è, dunque, un distretto direzionale paragonabile per dimensione e caratteristiche a quello di altre aree metropolitane internazionali (si pensi alla Défense di Parigi o al Carnaby Wharf londinese), al contrario, gli interventi destinati ad attività economiche sono variamente distribuiti nel tessuto urbano, frammisti ad altre funzioni, con elevata possibilità, quindi, di uno scambio costante fra i diversi livelli di rete di cui è composta la città. Va osservato, inoltre, come le quote consistenti di terziario che si stanno realizzando anche in zone un tempo considerate semiperiferiche, stiano sempre più contribuendo ad allargare i confini di quello che viene identificato come centro della città.

# I PROGETTI

- TRASFORMAZIONE
- RIQUALIFICAZIONE AREE DISMESSE
- COMPLETAMENTO



## TRASFORMAZIONE ●

- 01\_ Porta Nuova
- 03\_ Feltrinelli Porta Volta
- 05\_ Via Brera
- 06\_ Porta Vittoria
- 13\_ Parallelo
- 14\_ Palazzo per uffici

## RIQUALIFICAZIONE AREE DISMESSE ●

- 02\_ Enel Porta Volta
- 04\_ Fiera City Life
- 07\_ Portello Nord
- 08\_ La Forgiatura
- 09\_ Affori FNM
- 11\_ I giardini di Lambrate "Everest"
- 12\_ Adriano Marelli

## COMPLETAMENTO ●

- 10\_ Cascina Merlata

# 01 \_ PORTA NUOVA

Localizzazione: Via Melchiorre Gioia  
Superficie territoriale: 230.338 mq  
Promotore iniziale: Hines Italia,  
Fondiarria SAI, Comune di Milano  
Costo: 2.500 mln €  
Strumento attuativo: PII  
Stato di avanzamento: in costruzione  
Fine lavori prevista: 2015



## Porta Nuova Garibaldi SLP

Residenziale: 15.000 mq  
Terziario: 169.700 mq  
Commerciale: 10.000 mq  
Altro: 35.000 mq

## Porta Nuova Varesine SLP

Residenziale: 33.000 mq  
Terziario: 41.000 mq  
Commerciale: 7.000 mq  
Altro: 3.000 mq

## Porta Nuova Isola SLP

Residenziale: 22.000 mq  
Terziario: 6.300 mq  
Commerciale: 850mq  
Altro: 2.360 mq

*Il progetto Porta Nuova, con la trasformazione di oltre 230.000 mq di aree sottoutilizzate, è il più grande intervento di trasformazione urbana effettuato nel cuore di Milano. Complessivamente il progetto, che si suddivide nei tre interventi Porta Nuova Garibaldi, Porta Nuova Varesine e Porta Nuova Isola, dovrebbe sviluppare 345.000 mq di nuove strutture: residenze, spazi commerciali, uffici, spazi culturali, un hotel, un ampio spazio espositivo, il nuovo polo istituzionale formato dall'Altra Sede della Regione Lombardia e dalla nuova sede del Comune di Milano.*

*Al momento sono stati completati diversi edifici tra cui: la torre Unicredit e la piazza sottostante, parte delle residenze di Corso Como, lo Showroom commerciale (in P. N. Garibaldi), la torre ad uffici Diamante e i Diamantini, le Ville di Porta Nuova (in P. N. Varesine), la Piramide per uffici, le residenze dei Giardini, l'incubatore per l'arte (in P. N. Isola). Rispetto al progetto originale sono stati cancellati un hotel, uno spazio espositivo e il grattacielo del Comune, mentre sono al momento sospesi il museo della moda e il centro culturale.*



## 02 ENEL PORTA VOLTA

Localizzazione: Via Ceresio, via Bramante,  
via Procaccini

Superficie territoriale: 25.986 mq  
SLP

Residenziale: 12.886 mq

Commerciale: 1.400 mq

Terziario: 3.500 mq (ristrutturazione)

Ricettivo: 5.203 mq

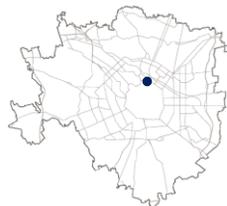
Promotore: Immobiliare Porta Volta SpA

Costo: 50 ml €

Strumento attuativo: PII

Stato di avanzamento: in costruzione

Fine lavori prevista: 2015 uffici; albergo 2016; residenze oltre 2015



*Il Programma interessa un'area complessiva di 31.305 mq localizzata nel quadrante nord-ovest di Milano, a ridosso del Cimitero Monumentale e a nord del Parco Sempione.*

*Il progetto prevede la realizzazione di 19.489 mq di nuova edificazione, destinati a residenza (di cui il 50% a regime convenzionato), a ricettivo e a commerciale, oltre al mantenimento di edifici ad uso terziario per 12.411 mq, attraverso la ristrutturazione dell'immobile in stile liberty. Attualmente è stato completato l'isolato che ospita il centro moda e a breve sarà pronto il museo nell'edificio ex-enel; negli altri isolati sono in corso bonifiche e sono stati richiesti i permessi di costruire.*



*L'area interessata è quella tra viale Pasubio e viale Crispi, di proprietà della famiglia Feltrinelli da fine '800, e quella tra viale Montello e Porta Volta, di proprietà del Comune di Milano. Si tratta di un importante progetto di riqualificazione che porterà alla creazione della nuova sede della Fondazione Giangiacomo Feltrinelli, con spazi di aggregazione culturale aperti alla città e una sistemazione dell'area pubblica e verde. Fortemente ispirato alle linee architettoniche lombarde, rivisitate in chiave attuale, il progetto di Herzog & de Meuron disegna una struttura edilizia composta di due corpi, che esaltano gli elementi urbanistici e valorizzano l'antica Porta, grazie a due strutture gemelle.*

## 03 FELTRINELLI PORTA VOLTA



Localizzazione: Via Pasubio, viale Crispi

Superficie territoriale: 17.268 mq

SLP

Terziario: 8.480 mq

Altro: 2.120 mq

Promotore: Finaval Immobiliare

Costo: 50 ml €

Strumento attuativo: PII

Stato di avanzamento: in costruzione

Fine lavori prevista: fine 2015

## 04\_ FIERA "CITYLIFE"



Localizzazione: quartiere storico della fiera

Superficie territoriale: 365.748 mq

SLP

Residenziale: 160.000 mq

Terziario: 105.000 mq

Commerciale: 20.000 mq

Promotore: Citylife SpA, società partecipata da Gruppo Generali e Gruppo Allianz

Costo: 2.200 mln €

Strumento attuativo: PII

Stato di avanzamento: in costruzione

Fine lavori prevista: 2016



*CityLife è il progetto di riqualificazione dello storico quartiere della Fiera Campionaria di Milano che darà luogo ad attrezzature d'interesse generale all'interno di un grande parco pubblico, e a funzioni urbane come residenza, terziario e commercio al posto degli originari padiglioni espositivi. La zona ad uffici è concentrata attorno alla piazza centrale, segnata dalla presenza di tre grattacieli. Al piede di questi edifici si articola la parte commerciale. Allo stato attuale sono in corso revisioni del progetto iniziale che comporteranno un ridimensionamento dell'intero intervento.*

## 05\_ VIA BRERA



Localizzazione: via Brera 21

Superficie territoriale: -

SLP

Terziario: 7.200 mq

Commerciale: 800 mq

Promotore iniziale: Gruppo Generali

Costo: -

Strumento attuativo: Convenzione

Stato di avanzamento: completato nel 2013



*L'intervento consiste in una riqualificazione di un edificio di oltre 8.000 mq che occupa il lotto tra via Brera 21 e via Fiori Chiari. L'immobile, adibito interamente ad uffici, si inserisce in un contesto nobile, che ha bisogno di qualità per mantenere il prestigio di una delle zone storiche della città. Per questo è stata prevista la creazione di attività commerciali ai piani seminterrato e terra che "apriranno" l'immobile a nuove relazioni urbane su Via Fiori Chiari.*

## 06 \_ PORTA VITTORIA

Localizzazione: viale Umbria  
Superficie territoriale: 137.601 mq  
SLP

Residenziale: 21.639 mq

Terziario: 9.686 mq

Commerciale: 18.755 mq

Ricettivo: 14.896 mq

Promotore iniziale: Metropolis S.p.A.,

Risanamento S.p.A., IPI S.p.A.

Costo: 150 ml € (parti private)

Strumento attuativo: PII

Stato di avanzamento: in costruzione

Fine lavori prevista: 2014



*Il PII riguarda un'area originariamente occupata dallo scalo ferroviario dismesso di Porta Vittoria. Il sito è in parte di proprietà comunale e in parte di proprietà privata. Il progetto ne prevede la trasformazione unitaria attraverso la realizzazione di un complesso multifunzionale comprendente, oltre a funzioni alberghiere, residenziali, commerciali e leisure, la nuova sede della B.E.I.C, la Biblioteca Europea di Informazione e Cultura. Dal momento che i finanziamenti per la BEIC non sono mai stati stanziati, l'amministrazione ha deciso di trasformare temporaneamente in area verde il sedime destinato alla biblioteca. Il cantiere risulta ultimato per quanto riguarda le opere strutturali. Sono in corso le attività impiantistiche e le finiture dell'autorimessa e delle residenze e il montaggio delle facciate dell'hotel.*



## 07 \_ PORTELLO NORD

Localizzazione: Viale Serra  
Superficie territoriale: 266.183 mq  
SLP

Residenziale: 75.863

Terziario : 48.203 mq

Commerciale: 19.603 mq

Produttivo: 5.098 mq

Altro: 2.959 mq

Promotore: Auredia Srl e Nuova Portello Srl, Esselunga

Costo: -

Strumento attuativo: PII

Stato di avanzamento: in costruzione

Fine lavori prevista: 2013



*Il Progetto Portello, sulle aree dismesse ex Alfa Romeo ed ex Lancia nella zona nord-ovest di Milano, si inquadra nel processo di riqualificazione di una parte della città in cui si trova anche l'ex quartiere fieristico oggetto del progetto. Il cantiere è attivo dal 2001: sono interamente abitate le residenze di Cino Zucchi (7 edifici), mentre sono in corso di costruzione le torri residenziali su via Traiano. Un edificio per uffici è occupato da Vittoria Assicurazioni, mentre negli altri due direzionali gli spazi sono ancora sul mercato.*

## 08\_ LA FORGIATURA

Localizzazione: Via Varesina, via Raimondi

Superficie territoriale: -  
SLP

Terziario: 25.000 mq

Promotore: Realstep Property Management

Costo: 50 ml €

Strumento attuativo: convenzione

Stato di avanzamento: completato nel 2013



*Il complesso è un'ex acciaieria situata in zona Certosa, integralmente trasformata in otto edifici per il terziario avanzato al fine di creare un nuovo quartiere direzionale concepito come un campus studentesco, con verde e spazi comuni "abitabili" che invitano alla sosta, allo scambio e alla comunicazione.*



## 09\_ AFFORI FNM

Localizzazione: Via Taccioli

Superficie territoriale: 79.690 mq

SLP

Residenza: 6.150 mq

Terziario : 8.930 mq

Ricettivo: 15.756 mq

Commerciale: 1.153 mq

Produttivo: 1.350 mq

Altro: 1.868 mq

Promotore: Ferrovienord SpA, Gecofin s.r.l. Unipersonale

Costo: -

Strumento attuativo: PII

Stato di avanzamento: demolizioni

Fine lavori prevista: 2016



*Il progetto prevede la realizzazione nella parte nord dell'area, in adiacenza alla nuova stazione F.N.M., di un edificio terziario, un edificio ricettivo e alcune funzioni commerciali. Nella parte sud, invece, sorgerà un edificio residenziale e alcune attività artigianali. In particolare, a nord gli insediamenti edilizi si concentreranno in prossimità del nodo di interscambio progettato, a est e a ovest del tracciato. Tra la stazione ed i nuovi edifici sono previste due piazze ipogee con un collegamento pedonale sottostante la stazione. Gli spazi alla base degli edifici saranno destinati ad attività commerciali e funzioni compatibili.*

## 10\_ CASCINA MERLATA



Localizzazione: Via Gallarate, via Daimler

Superficie territoriale: 524.714 mq

SLP

Residenziale: 323.507 mq

Terziario: 10.000 mq

Commerciale: 45.000 mq

Ricettivo: 15.000 mq

Promotore: Cascina Merlata SpA

Costo: 1.200 ml €

Strumento attuativo: PII

Stato di avanzamento: in costruzione

Fine lavori prevista: fine 2015



*L'area di completamento sulla quale sorgerà il nuovo insediamento, a carattere prevalentemente residenziale, è ubicata nelle vicinanze del polo fieristico di Rho-Pero. All'interno di un grande parco attrezzato di 200.000 mq sorgeranno residenze in vendita a libero mercato, agevolate e convenzionate, oltre che housing sociale; sono previsti, inoltre, l'inserimento di un centro commerciale, un albergo, un presidio sanitario e uffici.*



## 11\_ I GIARDINI DI LAMBRATE "EVEREST"



Localizzazione: via Canzi, via Pitteri

Superficie territoriale: 44.612 mq

SLP

Terziario: 36.097 mq

Produttivo: 19.437 mq

Promotore: Galotti SpA

Costo: -

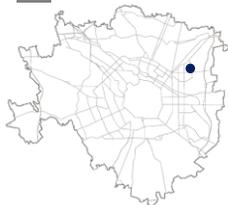
Strumento attuativo: PII

Stato di avanzamento: demolizioni

Fine lavori prevista: 2016

*Il progetto consiste nel programma di recupero architettonico e paesaggistico dell'area industriale ex Laminati Colombo attualmente dismessa ed in stato di abbandono, attraverso un intervento di riqualificazione e recupero atto alla realizzazione di nuove funzioni direzionali e produttive.*

## 12\_ ADRIANO-MARELLI



Localizzazione: Via Elio Adriano  
Superficie territoriale: 306.724 mq  
SLP

Residenza: 167.340 mq  
Terziario: 21.555 mq  
Commerciale: 19.000 mq  
Altro: 14.500 mq

Promotore: Adriano 81 (Aedes + Gefim)

Costo: -

Strumento attuativo: PII

Stato di avanzamento: in costruzione

Fine lavori prevista: 2016



*L'intervento di riqualificazione urbana unisce due PII, nello specifico l'area industriale dismessa "Adriano-Marelli" e quella "Adriano-Cascina San Giuseppe". La pianificazione prevedeva la nascita di un quartiere dotato di standard di elevata qualità, integrato con il sistema a verde già previsto a Est di via Adriano e di quello a Nord, individuato nel piano regolatore di Sesto San Giovanni. Allo stato attuale risultano completati gli interventi edilizi, ma non i servizi e tutte le opere di urbanizzazione, a seguito dello scioglimento della joint-venture tra le due società sviluppatrici avvenuto nel 2010.*



## 13\_ PARALLELO



Localizzazione: Via Santander  
Superficie territoriale: -  
SLP

Terziario: 14.000 mq

Promotore: Duemme Sgr SpA

Costo: 25 ml €

Strumento attuativo: convenzione

Stato di avanzamento: completato nel 2012

*L'edificio, progettato dall'architetto Cucinella, si compone di tre piani adibiti a uffici sollevati dal suolo a un'altezza di 12 metri. Il piano terra è interamente libero e si articola in piazze, percorsi pedonali, spazi verdi e servizi per gli abitanti. Le significative dimensioni della costruzione sono mitigate dal suo andamento orizzontale che permette di sfruttare al meglio gli apporti solari. Grazie a un impianto integrato di 2500 mq di celle fotovoltaiche e 500 mq di pannelli solari termici, l'edificio è stato certificato Casaclima Classe A.*

## 14\_ PALAZZO PER UFFICI

Localizzazione: Via Siusi

Superficie territoriale: -  
SLP

Terziario: 5.952 mq

Promotore: Seteci S.C.P.A

Costo: 18.7 ml €

Strumento attuativo: convenzione

Stato di avanzamento: completato nel 2013



---

*Nell'area compresa tra le vie Siusi, Tolmezzo e Deruta è stato recentemente ultimato un edificio per uffici che, su una superficie fondiaria di 5.000 mq sostituisce una preesistenza cui erano assegnate altre funzioni. Sull'area, precedentemente occupata da magazzini industriali, nel 2009 la proprietà bandisce una consultazione ad inviti per il progetto di conversione ad uso terziario, poi aggiudicata allo studio Giussaniarch. Il progetto iniziale è stato modificato a seguito di specifiche richieste della committenza, che hanno portato a scelte tipologiche e distributive completamente diverse da quelle inizialmente previste.*

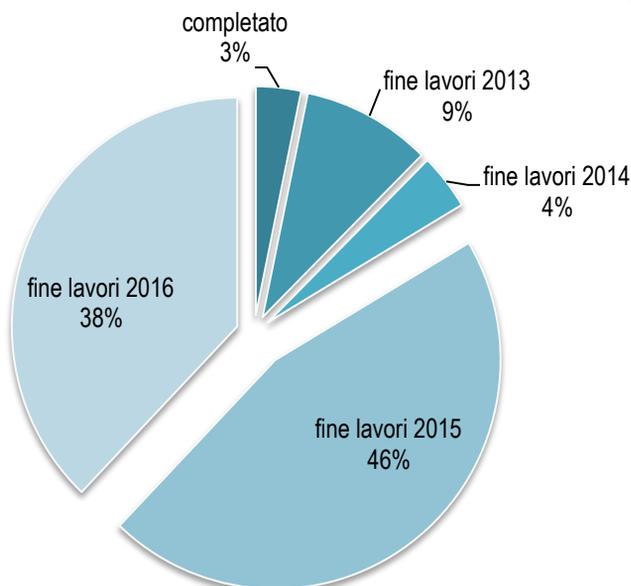
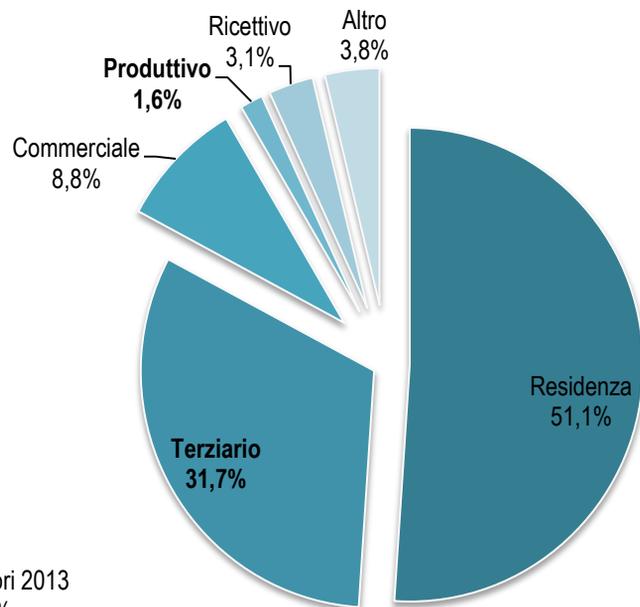
---

## Tabella comparativa

NOME PROGETTO	LOCALIZZAZIONE (quadrante)	ST (mq)	SLP						TOTALE (mq)	FINE LAVORI
			RESIDENZA	TERZIARIO	COMMERCIALE	PRODUTTIVO	RICETTIVO	ALTRO		
PORTA NUOVA	C	230.338	20,3%	62,9%	5,2%	0,0%	0,0%	11,7%	345.210	2015
ENEL - PORTA VOLTA	C	25.986	56,1%	15,2%	6,1%	0,0%	22,6%	0,0%	22.989	2016
FELTRINELLI PORTA VOLTA	C	17.268	0,0%	80,0%	0,0%	0,0%	0,0%	20,0%	10.600	2015
FIERA "CITYLIFE"	C	365.748	56,1%	36,8%	7,0%	0,0%	0,0%	0,0%	285.000	2016
VIA BRERA	C	-	0,0%	90,0%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%	8.000	completato
PORTA VITTORIA	C	137.601	33,3%	14,9%	28,9%	0,0%	22,9%	0,0%	64.976	2014
PORTELLO NORD	NO	266.183	50,0%	31,8%	12,9%	3,4%	0,0%	2,0%	151.725	2013
LA FORGIATURA	NO	-	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	25.000	completato
AFFORI FNM	NO	79.690	17,5%	25,4%	3,3%	3,8%	44,8%	5,3%	35.207	2016
CASCINA MERLATA	NO	524.714	82,2%	2,5%	11,4%	0,0%	3,8%	0,0%	393.507	2015
GIARDINI DI LAMBRATE "EVER EST"	NE	44.612	0,0%	65,0%	0,0%	35,0%	0,0%	0,0%	55.534	2016
ADRIANO-MARELLI	NE	306.724	75,2%	9,7%	8,5%	0,0%	0,0%	6,5%	222.495	2016
PARALLELO	SO	-	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	14.000	completato
PALAZZO PER UFFICI	NE	-	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5.952	completato
<b>TOTALE</b>		<b>1.998.864</b>							<b>1.640.195</b>	

SLP complessiva attività economiche\_741.005 mq

di cui il 70,3% è destinata a terziario e il 3,5% a produttivo



Di questi progetti, il 3% di SLP risulta completata, mentre oltre il 70% sarà ultimata tra il 2015 e il 2016