

A colloquio con l'architetto Federico Bianchi, Managing Director di ISG Italia

Il mercato degli uffici a Milano: recuperare per valorizzare



Immobili storici milanesi resi efficienti sotto il profilo della sostenibilità e della vivibilità grazie a interventi di ristrutturazione radicale. Anche senza fermare l'attività

Milano rappresenta il migliore osservatorio per il mercato degli uffici. Non solo per la sua centralità nel sistema economico del Paese, quanto piuttosto per i cambiamenti che sta vivendo a livello immobiliare e urbanistico. Per capire meglio cosa sta accadendo al mercato degli uffici a Milano, abbiamo incontrato l'architetto Federico Bianchi, Managing Director di ISG Italia, general contractor leader a livello mondiale per il fit out, la costruzione e i servizi di management che, in Italia, ha realizzato oltre 70 progetti per clienti come Pfizer, Hewlett

Packard, CBRE Global Investors, Société Générale, Idea Fimit, Crédit Agricole, Heineken, Apple e molti altri.

Milano sta vivendo importanti trasformazioni urbanistiche con il recupero di zone decentrate e la creazione di poli come City Life e Porta Nuova. Questi sviluppi non interessano solo il residenziale. Cosa succederà allo stock di uffici esistenti?

Ormai è assodata l'importanza di contenere il consumo del territorio e di rendere efficienti ed economicamente appetibili



immobili con caratteristiche non più adeguate. Per raggiungere questo obiettivo, due sono gli elementi fondamentali. Da un lato, occorre portare l'immobile a un livello di efficienza funzionale in linea con le nuove costruzioni. Dall'altro, il tema della sostenibilità e dell'efficienza energetica. È riscontrabile, sia in Italia sia all'estero, una forte polarizzazione degli investimenti sul tema dell'efficienza energetica. Gli stessi tenants sono sempre più attenti non solo agli aspetti economici in termini di mero canone d'affitto ma anche al costo del ciclo di vita del building.

Anche gli investitori che acquisiscono immobili locati, interessati quindi al rendimento garantito, distinguono tra immobili già adeguati in termini di efficienza energetica e sostenibilità e quelli che, invece, non hanno queste caratteristiche e possono potenzialmente presentare cadute di valore.

Per ISG Italia la creazione di valore è un elemento portante della sua mission. Quali sono alcuni esempi di interventi di valorizzazione, nel mercato degli uffici a Milano?

Accanto al nostro core business, l'office fit out per i tenants, forniamo servizi anche per proprietari immobiliari che hanno la necessità di aggiornare le proprietà alle nuove esigenze del mercato. Ad esempio, abbiamo effettuato un intervento in Corso Europa 22 per un investitore privato, trasformando radicalmente un edificio degli anni '50 in un moderno building per uffici in Classe A.

Possiamo poi citare altri due esempi di valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente, da noi realizzati su immobili storici milanesi. Il primo è la nuova sede di una primaria banca americana, realizzata nell'ex palazzo delle Poste in Via Ferrante Aporti. Il secondo progetto è una ristrutturazione totale per la nuova sede di Crédit Agricole, all'interno del bellissimo Palazzo dell'Informazione di Piazza Cavour.

Come per il residenziale, spesso anche nel settore office si pensa che per rinnovare convenga trasferirsi, piuttosto che adeguare le sedi esistenti.

Si teme il disagio di continuare l'attività con lavori di ristrutturazione in corso. Qual è l'esperienza di ISG Italia in tal senso?

ISG lavora anche sull'esistente occupato. In questi casi si tratta di organizzare il progetto e il lavoro per fasi, in modo da mantenere l'operatività della società utilizzatrice, pur andando a intervenire sugli aspetti funzionali e di distribuzione impiantistica. Sempre a Milano, abbiamo realizzato diversi interventi di questo tipo. Vista la portata dell'intervento, vale la pena ricordare gli uffici di Société Générale, con un progetto suddiviso in quattro diverse fasi su una superficie complessiva di 4000 mq.

Abbiamo parlato di interventi nel centro di Milano e gli esempi citati sono tutti relativi al settore finanziario. ISG lavora invece per società dei settori più disparati. Secondo la



vostra esperienza, ci sono peculiarità degli uffici di aziende operanti in determinati settori, rispetto ad altri?

Nell'ottica di uno sviluppatore o di un investitore, più che di differenze è bene parlare del comune denominatore vincente per il successo di un building: la creazione di elementi di particolare qualità a livello architettonico, spaziale e prestazionale. Oggigiorno, è frequente che un tenant scelga un palazzo per la qualità delle parti comuni (lobby di ingresso, ascensori, ecc), e per le sue caratteristiche funzionali e prestazionali. Spostandoci all'interno, le caratteristiche sono più legate al modo in cui il conduttore vive l'ambiente di lavoro, e ciò varia molto da società a società. Pensiamo alla tipica frammentazione di alcuni ambienti come gli studi legali, dovuta alla necessità di privacy. All'estremo opposto, abbiamo le grandi banche o assicurazioni che prediligono aree in open space, in alcuni casi persino per il top management.

Se osserviamo altri settori come l'IT o quello del media, alcuni nostri clienti hanno adottato formule di lavoro più flessibili, sia in termini di desk sharing, sia per gli spazi comuni, che diventano luoghi informali in cui il lavoro si svolge in modo meno tradizionale e più interattivo. Tra i nostri clienti, possiamo citare l'esempio di Heineken, nella cui sede ci sono interessanti spazi comuni lavorativi e conviviali. Birreria inclusa.