

## Rigenerazione urbana

# Fcma ristrutturazione edifici dismessi e prepara 1.150 case a Milano

**La filosofia del recupero.** I due soci vantano esperienze come quella di Washington building e Varese 19. Al via il rinnovo nelle «cinque vie», ruderi in pieno centro in zona Santa Marta e piazza San Sepolcro

**Paola Dezza**

**S**ono una ventina gli interventi di riqualificazione di edifici o intere aree sul territorio di Milano che la neonata società Fcma sta portando avanti e imbastendo per i prossimi mesi.

Federico Consolandi e Matteo Albarello sono i soci fondatori che con i loro 20 anni di esperienza nel settore intendono portare avanti l'attività di individuazione di aree e immobili ad alto potenziale, gestendone l'intero processo di sviluppo e valorizzazione per restituire alla città edifici e zone completamente riqualificati.

Alcuni esempi? La rinascita come complesso residenziale di lusso dell'ex fabbrica Borletti di via Washington, ma anche la ristrutturazione avviata dello storico palazzo di via Matteo Bandello.

«Siamo stati i primi operatori a utilizzare anni fa lo studio paesaggistico integrato nell'architettura a Milano» dice Consolandi. L'attività si dipana in tutte le zone della città, partendo dal centro storico. E oggi più che mai ca-

valca la ricerca di case più ampie, con spazi esterni, che i milanesi, e non solo, stanno portando avanti per dimenticare il Covid-19 e prepararsi ad altri eventuali futuri lockdown.

«Un ricerca che si spinge anche fuori dal centro, verso aree più periferiche ma verdi e dotate di servizi» dicono i due soci.

La filosofia che guida l'attività di Fcma è l'obiettivo di non consumare nuovo suolo, ma identificare edifici abbandonati o in disuso per riportarli a nuova vita. È quanto accaduto con l'ex fabbrica Borletti in quello che oggi è ribattezzato Washington building. «Qui abbiamo progettato anche 12 ville urbane, oltre agli appartamenti con

terrazze - dice Consolandi - ville rimaste invendute fino alla pandemia. Dopo il Covid in pochi mesi ne abbiamo cedute dieci».

La società neonata punta alla gestione di tutte le fasi del processo di riqualificazione, fin dalla fase di investimento, dagli studi di fattibilità alla strutturazione societaria e al processo d'acquisizione dell'immobile (Investment Management). La società cura anche tutto l'Asset & Development Management dall'assegnazione a primarie firme dell'architettura milanese, all'ottenimento delle licenze, all'organizzazione commerciale, gli appalti fino al collaudo e alla consegna con gestione del cliente finale.

La società ha attualmente in portafoglio più di 20 sviluppi residenziali per un controvalore pari a 1,2 miliardi di euro, con oltre 150.000 metri quadri sviluppati e 1.150 appartamenti, il tutto senza aver consumato nuovo suolo urbano. Tra i più recenti sviluppi realizzati e consegnati tramite la loro collaborazione spiccano diversi edifici e palazzi: Varese 19 (2019) in zona Moscovia, Porta Nuova Centro (2021) in zona Porta Nuova, Garibaldi 123 (2020) in zona Garibaldi, Corio 2 (2018) in zona Porta Romana, Alberto Mario 19 (2019) e Sanzio 39 (2021) in zona Ravizza.

Tra quelli in corso di sviluppo, invece, ci sono Presolana 6, situato in zona Porta Romana, Washington Building in zona Washington, Palazzo Bandello in zona San Vittore, Varese 10 e Moscovia 64 in zona Moscovia e Rovello 14 in Zona Castello.

Diversi anche gli sviluppi in fase di cantierizzazione, fra questi Bazzi 51, Balduccio da Pisa 7, Pestalozzi 21, Torre Richard, via Sassi, Via Ettore Ponti 8, Via Pasinetti 4 e il recupero dei ruderi delle «Cinque vie».

Oltre a risanare direttamente degni urbanistici o edilizi, nei suoi sviluppi immobiliari la società utilizza impianti fotovoltaici e geotermici (circa 450.000 Kw annuali generati; 200.000 Kg annuali di CO2 risparmiati), e di innovative tecnologie isola-

mento termico per massimizzarne l'efficienza energetica.

«Siamo una boutique degli sviluppi immobiliari: operiamo confezionando opportunità di investimento su misura per gli investitori, disegnando format abitativi prestigiosi, innovativi e sempre attuali - dice Matteo Albarello -. Il nostro scopo è gestire l'investimento immobiliare curando il rapporto tra rischio e rendimento e seguendo i principi della sostenibilità ambientale. Per noi è primaria la qua-

lità del progetto, che deve apportare un miglioramento al contesto urbano in cui è inserito».

«Tra le zone ricercate per nuovi sviluppi ci sono certamente oggi San Siro e i Navigli - dice Consolandi -. Cerchiamo di restare dentro il Comune di Milano, senza scartare opportunità di confine. In centro, per esempio, è ai nastri di partenza il recupero delle «Cinque vie», una serie di ruderi tra piazza San Sepolcro e via Santa Marta oltre allo stabile abbandonato in via Sassa che fu di Cassa depositi e prestiti». Altro progetto interessante che sta partendo è la rigenerazione e conversione in abitativo della ex scuola delle suore francescane in via Moscovia 64, progetto già approvato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### I progetti.

Il complesso Varese 19 (nella foto in alto) completato nel 2019. Nella foto a fianco Moscovia 64, la riqualificazione di un ex scuola delle suore francescane oggi in corso d'opera.



**Il nostro obiettivo è abbellire la città rivisitando in chiave moderna e di pregio i palazzi in disuso**



# 1,2 miliardi

## LE COSTRUZIONI

È il controvalore dei complessi in fase di realizzazione nel capoluogo lombardo da parte di Fcma.

