

PAMBIANCO MAGAZINE

REAL ESTATE

NUMERI, FATTI E PROTAGONISTI DEL MERCATO IMMOBILIARE

FENOMENI
Da Goethe a Netflix,
cosa muove il mattone

DOSSIER
Dubai, lo sviluppo incontra
la convivialità

FOCUS
Retail, dal prodotto
all'esperienza

**STRATEGIE
CROSS BORDER**

QR code

Cover MINJUNG KIM

ANNO II - N°3 GIUGNO - LUGLIO 2025

Da Goethe a Netflix, cosa muove il mattone

Dubai, lo sviluppo incontra la convivialità

Retail, dal prodotto all'esperienza





DUE CITTÀ CHE
APPARENTEMENTE
NON POTREBBERO
ESSERE PIÙ
DIVERSE E CHE
SPESSO, LORO
MALGRADO, SONO
ACCOMUNATE DA
UN APPROCCIO
MANICHEO CHE
PORTA AD AMARLE
O ODIARLE.

MILANO – DUBAI ANDATA E RITORNO

di *Marta Cantarella*

Provando a fare uno sforzo controcorrente, un tentativo di andare oltre le mancanze, persino le contraddizioni esposte da questi due agglomerati urbani, non per una malcelata volontà di negarle ma per cercare di comprendere proprio quali siano gli aspetti positivi su cui fare leva per mitigarle, si scopre che, scrostando la patina della diffidenza è possibile imparare qualcosa anche da questi due sistemi complessi chiamati Milano e Dubai. Ancora una volta a giungere in nostro soccorso è lei, l'Architettura, una scienza affascinante che racchiude molto più di un articolato universo di linee e forme, rendendosi spesso portavoce di ideologie, rappresentazioni antropologiche e istanze sociologiche. Cosa vuole veicolare, allora, l'architettura di Milano e quella di Dubai? In senso più ampio, qual è il ruolo e, dunque, il valore che in queste due città è attribuito al real estate? Ne abbiamo parlato con chi di queste realtà ne ha fatto esperienza diretta, vivendole nei loro pregi e contraddizioni, costruendovi una carriera che va ben oltre la pratica lavorativa quotidiana e che sublima il meglio, ma anche i limiti, di entrambe: Elmira Shahbazi, Partner dello studio legale internazionale LEXIA, Responsabile del team Foreign Direct Investment & Real estate & coordinatrice del Desk UAE. Da qualche decennio, ormai, è possibile parlare di "Modello Dubai" ed identificare i tratti distintivi di questo approccio è una delle chiavi fondamentali

per comprendere le motivazioni che hanno reso quella che inizialmente – e forse con un po' di tracotanza – veniva definita una "cattedrale nel deserto" in uno dei luoghi più cosmopoliti e ammirati al mondo. Cosa chiede – dunque – il cliente a Dubai? "Un approccio olistico alla consulenza che, anche in ambito real estate, includa una profonda conoscenza delle esigenze finanziarie e di investimento in assoluta sinergia con i private banker e le banche locali, che spesso rappresentano dei "mediatori culturali" di fondamentale importanza nella chiusura dei deal. Ciò è reso possibile dal gestire numerosi servizi collaterali che semplificano le singole operations nei diversi territori. Infatti, grazie alla presenza di dipartimenti di immigration, global mobility e tax accounting, un soggetto internazionale che vuole investire a Dubai così come a Milano, viene seguito non solo nell'execution dell'operazione, ma anche in tutte le fasi relative alla sua relocation".

TRA CRISI GEOPOLITICHE E SANITARIE: UN MERCATO CHE NON SEMBRA VOLER RALLENTARE

Milano-Dubai, due città in cui il settore immobiliare appare immune a crisi di qualsiasi natura. In principio il deterrente era stato rintracciato nel Covid, l'arma che avrebbe dovuto determinare un brusco calo dei valori economici di Milano in favore di una riscoperta di località limitrofe e dove invece l'attualità racconta i fatti meglio di come potrebbe fare qualsiasi statistica. Più di recente, invece, sono i dati commerciali imposti dagli Stati Uniti a far serpeggiare una domanda circa le sorti della moneta americana, a cui il dirham è particolarmente legata. "A prevalere – continua l'avvocato Shahbazi – sarà ancora una volta il sentiment e l'approccio al rischio dell'investitore. Un atteggiamento più conservativo potrebbe trattenere i capitali in Europa mentre, un'elevata propensione al rischio spingerebbe a far convogliare risorse in città dinamiche e cosmopolite come Dubai dove una minor presenza di capitali europei o americani verrebbe più che compensata da risorse provenienti da altre potenze economiche. Tra scenari macroeconomici complessi e aspetti geopolitici imprevedibili, ciò che sembra premiare l'immobiliare a Dubai è senz'altro la flessibilità accompagnata



Dall'alto, render quartiere Azizi-Milani; la Food Court Area; progetto Naviglio Residences in operation, render di Azizi-Milani



Dall'alto, esempio di 'Community District' all'interno di Abu Dhabi, veduta aerea del 'Canal' e del 'Galleria Nuova'.

da una normativa chiara. Abbassamento della soglia dell'investor visa, il permesso che consente agli stranieri di risiedere ed investire negli emirati arabi, concedendo ulteriori notevoli benefit. Una burocrazia praticamente inesistente e tempi di acquisto e vendita azzerati. Di contro, però, un sistema come quello italiano presenta degli elementi di protezione e di controllo la cui eliminazione può rappresentare un potenziale rischio pericoloso per l'investitore. Due mercati che rispondono a bisogni ed esigenze diverse. A Dubai prevale la semplificazione, la velocità, contratti snelli che rispondono in maniera chiara alle esigenze di lavoratori transitori, a Milano – invece – resiste ancora forte l'essenza di un paese, la sua identità e storicità. Profitti elevati – con una via Montenapoleone il cui valore di mercato ha superato quello della Fifth Avenue a New York – ma anche un'attitudine particolarmente favorevole verso i valori che l'Italia ancora oggi ispira nel mondo.

'MILANO, IL SENSO DELLA "COMMUNITY" CHE PUÒ FAVORIRE LA DECENTRALIZZAZIONE

E' ormai noto che Milano stia sperimentando un fenomeno che si è reso protagonista dei mutamenti urbani di tutte le grandi città, e spesso è stata proprio la capacità di reagire a tale impatto a determinare il futuro delle città che lo hanno sperimentato. Stiamo parlando della "decentralizzazione" urbana che, talvolta imposta da un mercato immobiliare in continua ascesa, ha generato delle importanti opportunità di sviluppo di quartieri meno prossimi al centro dove a costi più accessibili si uniscono nuove soluzioni abitative – le community – che aggiungono alla parte residenziale ulteriori facility in condivisione come palestre, spazi di co-working, costruzioni con le migliori tecnologie e aree green. Il tentativo è quello di far sopravvivere spazi di inclusività anche in città che sembrano destinate solo a certe fasce della popolazione. "In futuro le abitudini di vita potrebbero far propendere verso una scelta volontaria di abbandonare zone centrali in favore di queste community che grazie alle loro facility possono attrarre diverse tipologie di abitanti. Importante è il fattore temporale, perché la riqualificazione richiede interventi lunghi e complessi anche a livello di iter autorizzativi e urbanistici.



A sinistra, riproduzione degli spazi all'interno del nuovo Mall; a destra, vista aerea ipotetica del quartiere di Porta Nuova a Milano

Sfruttare le occasioni date dai grandi eventi come le prossime Olimpiadi di Milano Cortina è qualcosa che potrebbe agevolare gli iter autorizzativi così come investire su soluzioni legate alla green technology o all'aumento degli spazi verdi: interventi che coniugano politiche di sostenibilità ambientale a decisi interventi infrastrutturali per una città che vive il cambiamento come parte essenziale della propria storia.

'AZIZI MILAN': LA 'MADONNINA' NEL GOLFO

Ma Dubai e Milano si sono spinte oltre le similitudini fino ad un progetto ancora più ambizioso che vede il tentativo di includere i valori dell'italianità di cui Milano è ormai la portavoce più accreditata a livello internazionale, nella città emiratina. E così, dopo i quartieri iconici di Dubai Marina, Palm Jumeirah e Jumeirah a Dubai è pronta a sorgere una nuova Milano, una community dove il residenziale si fonderà con curati spazi pubblici, aree dedicate al business e allo shopping e dove non mancheranno edifici quali scuole, ospedali e centri dedicati alla cura personale.

"Azizi Milan" è questo il nome del nuovo sviluppo immobiliare che sorgerà su un'area di 926 acri a soli 25 minuti dall'aeroporto internazionale di Dubai e altrettanti da Downtown ed il suo celebre Burj Khalifa. Un nuovo progetto architettonico che proverà a fondere la cultura e la storia secolare della città italiana con il dinamismo e l'energia

vibrante di un territorio moderno ed in continua espansione. Interi quartieri del capoluogo lombardo verranno fedelmente riprodotti in quella che si annuncia come una delle aree di maggiore interesse per gli investitori attualmente presenti sul territorio e per quelli che vi arriveranno attratti dalla vivacità dei boulevard commerciali così come dalle numerose aree residenziali capaci di unire comfort ed eleganza.

Il turista o, in alcuni casi privilegiati, gli investitori potranno fare shopping nei lussuosi negozi della "Galleria Nuova" una straordinaria replica della Galleria Vittorio Emanuele, per poi immergersi nelle gallerie d'arte e negli spazi museali del Brera District, finendo con il godere dell'atmosfera rilassata dei caffè e ristoranti nelle "Naviglio Residences" e nel quartiere denominato "La Dolce Vita".

Non mancheranno nemmeno le aree ispirate ai quartieri di Corso Como e Porta Nuova, area che, nella sua versione originale milanese, vede già una presenza consolidata dei paesi del golfo che, oltre ad aver contribuito finanziariamente al suo sviluppo ne ha anche influenzato l'architettura ed altre invece interamente dedicate a sviluppi residenziali con appartamenti declinati in varie metrature. A questo punto, a noi, cittadini milanesi, non rimane che chiedersi quando – finalmente – proprio qui saranno invece in grado di riprodurre il mare.



Rassegna Stampa