

L'analisi Un rapporto di Reag esamina gli interventi di sviluppo che cambieranno il volto della città. Il primo quartiere a emissioni zero

Milano Un futuro da 22 miliardi di euro

È il controvalore dei 1.200 progetti in corso. Dalle aree dell'Expo al recupero di Santa Giulia, fino all'campus della Bocconi

DI GINO PAGLIUCA

Il processo di trasformazione urbanistica di Milano e della sua area metropolitana è destinato ad accelerare nei prossimi anni. Secondo l'ultimo rapporto di Nomisma sono in progetto o in corso 1.200 operazioni immobiliari, la metà delle quali nel capoluogo. Il valore stimato dei progetti è di oltre 22 miliardi di euro. Non è però detto che tutti giungano a conclusione, perlomeno con le loro caratteristiche originarie. In particolare appare troppo forte l'investimento (oltre 3,5 miliardi di euro) destinato agli uffici direzionali in un fase che vede questa tipologia immobiliare decisamente più in difficoltà rispetto agli altri comparti del mercato, con lo sfitto in continua crescita.

In anticipo

In un suo recente rapporto, che *Corriere Economia* è in grado di anticipare, la società di consulenza immobiliare Reag fa il punto sulle principali operazioni in corso e che hanno ottime possibilità di ultimazione nei tempi previsti. Ne indichiamo le più interessanti tralasciando però i due progetti nel centro città che hanno già cambiato la skyline di Milano: Porta Nuova e Citylife; ce ne siamo già occupati diverse volte in queste pagine e sono ormai, la prima soprattutto, in via di conclusione.

Non si può invece sorvolare su Expo: il destino del milione di metri cubi che ospiteranno la rassegna è ancora molto incerto e c'è il rischio che l'area espositiva dopo l'evento si trasformi in una cattedrale nel

deserto; l'asta per la vendita non ha ricevuto offerte e difficilmente le cose potranno andare in maniera diversa in futuro se non si cambiano le condizioni poste dal proprietario dell'area Arexpo: la base d'asta era di 315 milioni di euro, con l'obbligo di mantenere oltre la metà dell'area a verde e costruire una forte quota di *housing sociale*. Pretese giustissime in via teorica ma che in pratica non interessano imprenditori che hanno di mira, altrettanto giustamente, il profitto. Il progetto che invece andrà sicuramente avanti per giungere a compimento nel 2020 è quello di Cascina Merlata, dove sorgerà il Villaggio Expo che ospiterà, in 400 unità immobiliari, le delegazioni straniere. Dopo la manifestazione sorgeranno residenze, edifici pubblici, uffici e un centro commerciale, accanto a un parco pubblico di 200 mila metri quadrati: le residenze occuperanno 323.500 metri quadrati. Cascina Merlata sarà il primo quartiere di Milano interamente a emissioni zero.

Al capo opposto della città, dopo una lunghissima serie di traversie anche giudiziarie, Risanamento ha ripreso i lavori a Santa Giulia, anche se la *grandeur*, con gli interventi di *archistar*, del progetto originario appare ridimensionata. Il progetto prevede la costruzione di 2 mila apparta-

menti, un parco urbano, alberghi, uffici, spazi commerciali e servizi pubblici. Sono previsti inoltre 52.500 metri quadrati di residenze temporanee. L'ultimazione avverrà non prima del 2022.

Polo sanitario e universitario

Altra area dalla storia tormentata è quella dell'ex stabilimento Falck di Sesto San Giovanni. Dopo l'acquisizione da parte di Sorgente sono iniziati i lavori per la Città della Salute. Accanto alla struttura ospedaliera con l'Istituto dei Tumori e il Neurologico Besta vi saranno 486 mila metri quadrati di **edilizia** residenziale libera, altri 121 mila di residenziale convenzionata e 148 mila di terziario.

Dalla sanità all'istruzione: si amplierà anche la Bocconi. Il prestigioso ateneo trasformerà l'ex centrale del Latte a parco Ravizza in un *campus* all'americana, dove saranno ospitate strutture didattiche, ricreativo-sportive e residenze per studenti e *sitting professor*.

Al terziario invece si indirizza il recupero di una grande area industriale dismessa al Vigentino: il progetto, curato da Beni Stabili, prevede la creazione di un nuovo complesso a prevalente destinazione uffici, per circa 120 mila metri quadrati. Il termi-

ne dei lavori è previsto per il 2019. Infine, vanno segnalati due mega progetti commerciali alle porte della città. Il primo è il recupero dell'area ex Alfa di Arese; oltre a uno shopping center Iper vi saranno anche edifici residenziali e una parte di produttiva per un totale di 270 mila metri quadrati. Avrà dimensioni *monstre* la struttura di vendita che sorgerà a Segrate, dove l'australiana Westfield e Gruppo Percassi costruiranno uno *shopping center* da 175 mila metri quadrati che ospiterà, tra gli altri, anche le *Galleries Lafayette*. L'apertura è prevista entro il 2018.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In cantiere

I dieci grandi progetti immobiliari in corso a Milano

PROGETTO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE	ULTIMAZIONE
Cascina Merлата	Residenziale, commerciale, alberghiero	535.000	2020
Porta Vittoria	Residenziale, commerciale, ricreativo, alberghiero	30.000*	2014*
Porta Volta	Residenziale, direzionale, alberghiero	31.000	nd
Santa Giulia	Residenziale, commerciale, direzionale, alberghiero	500.000**	2022-2024
Arese- Area Ex Alfa	Commerciale, residenziale, industriale	270.000	2015
Sesto San Giovanni, area ex Falck	Residenziale, commerciale	750.000	nd
Via Mecenate- area ex Caproni	Terziario e show room	30.000	2015
Ex Centrale del latte	Didattica e residenze per studenti, centro sportivo	14.000	nd
Via Ripamonti- viale Ortles	Uffici	120.000	2019
Segrate	Centro commerciale	175.000	2018

*parte residenziale; ** stima

L'AGENDA DEI LAVORI

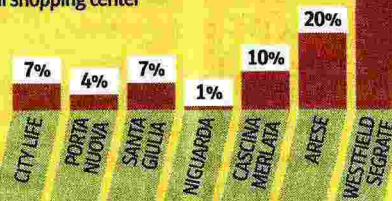
I tempi di realizzazione dei grandi progetti immobiliari. In % la quota sul totale



LE GRANDI OPERAZIONI COMMERCIALI:

oltre metà a Segrate

Il peso delle varie operazioni sul totale delle nuove aperture di shopping center



Fonte: Reag

