

# Effetto cultura

La rivalutazione delle case, l'aumento dei negozi, le nuove imprese: ecco i benefici dei progetti di conversione

## Dalla Bicocca a Lambrate, le sfide vinte in periferia

ORIANA LISO

**D**ALL'ESTREMA periferia nord della Bicocca all'opposto, a sud, della Fondazione Prada. La città della cultura e dello studio è sempre più multicentrica: campus universitari, spazi multifunzionali, musei interattivi stanno disegnando una nuova geografia urbana, ben lontana dagli indirizzi classici all'interno o nelle dirette vicinanze del centro. Portando spesso con sé, in queste periferie, nuovi servizi — bar, ristoranti, negozi, imprese di settore — e facendo risalire i valori immobiliari di case e attività.

Tra la metà del 2016 e la metà del 2017 in cinque aree dove si sono insediati nuovi poli culturali le imprese che qui hanno trovato casa sono aumentate del 2,7 per cento, più della media cittadina (che è del 2): su un totale di circa 4mila nuove imprese a Milano, una su quattro, 893 in tutto, sono localizzate nell'area di via Ripamonti (Fondazione Prada), Bovisa-Politecnico, Bicocca, Lambrate — dove c'è il distretto del design di via Ventura — e zona Tortona, con la combinazione Silos Armani e il Mudec. I dati sono quelli della Camera di commercio (elaborati sul registro delle imprese) e raccontano, appunto, come grandi e piccole imprese stiano scegliendo sempre più di aprire la loro sede proprio in queste zone, sfruttando l'aumento delle presenze di studenti, ricercatori, personale amministrativo (nel caso dei campus universitari) o del personale e dei visitatori delle mostre (parlando degli spazi espositivi).

Cambiano le tipologie, appunto, a seconda della zona: a Lambrate si registrano in totale 852 imprese legate al mondo delle smart city, 281 alla moda e al design, 123 al turismo, mentre in zona Tortona sono 530 le attività che vanno sotto il cappello della movida. Le analisi di Camera di commercio registrano anche il peso delle grandi imprese, quelle con oltre un milione di fatturato: quelle che si sono insediate in queste zone, da inizio anno a oggi, sono il 7 per cento del totale delle nuove iscrizioni,

ed è un dato che — per i ricercatori dell'associazione — conferma un trend che è iniziato negli ultimi cinque anni. In alcune di queste zone — come quella di via Tortona — è anche la nascita di spazi di innovazione finanziati dal pubblico a portare nuove imprese: tra Base — ex Ansaldo, Fabriq e l'ultimo nato Mi-Luiss hub l'assessora Cristina Tajani conta «circa 100 nuove imprese e 18mila metri quadri di spazi ristrutturati». Il collegamento alle nuove realtà culturali in senso lato è nei fatti, ma Federico Oliva, ex presidente dell'Istituto nazionale di urbanistica, sottolinea: «In tutte queste grandi trasformazioni urbane conta molto, e conterà sempre di più, l'offerta di mobilità sostenibile collegata ai nuovi insediamenti: una zona come quella di via Ripamonti e, in generale, di tutta l'area sud, deve mettere in campo un'offerta che va ben al di là di una fermata di metropolitana e un Passante ferroviario in piazzale Lodi».

Perché sono i servizi, quasi sempre, a fare la differenza nello sviluppo di una periferia. Avere sotto casa il bar, il supermercato, la copisteria sono solo una parte dell'offerta che va messa in campo per rendere questi quartieri veramente fruibili. E, anche, appetibili per i nuovi residenti. L'ufficio studi del gruppo Tecnocasa sta analizzando proprio i nuovi indirizzi della cultura e del fare in città. E, oltre agli scontati distretti di Porta Nuova e Citylife, registra un mercato «vivace» a Lambrate — a ridosso di via Ventura un immobile in buono stato costa 2.800 euro al metro quadro — in zona Bicocca, dove si va dai 2mila euro della zona più vecchia di viale Fulvio Testi ai 3.300 al metro quadro per via Pirelli e viale dell'Innovazione. «Milano oggi è forse l'unica città in Italia ad aver intuito che la trasformazione e la riqualificazione urbana sarebbero andate oltre la crisi immobiliare — spiega Fabiana Megliola, responsabile dell'ufficio studi di Tecnocasa —, portando a una rinascita non solo turistica, ma anche demografica: in città sono aumentati i residenti under 40, attratti dalle prospet-

tive di lavoro ma anche dai nuovi spazi urbani da vivere».

Nuovi residenti anche temporanei, come gli studenti, manager e tecnici delle grandi aziende cinesi che verranno accolti nel campus Bovisa grazie a una partnership firmata dal Politecnico con l'università di Pechino Tsinghua University. Crescono dell'1,7 per cento anche i valori immobiliari nella macroarea

Navigli-Famagosta, dove si inizia a vedere l'interesse degli investitori sia grazie alla Fondazione Prada che all'ancora in corso progetto Symbiosis, 120mila metri quadri di business district vicino viale Ortles che ha avuto come primo inquilino Fastweb, mentre il mercato degli affitti commerciali, in questa zona, resta ancora molto legato alla ristorazione etnica.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

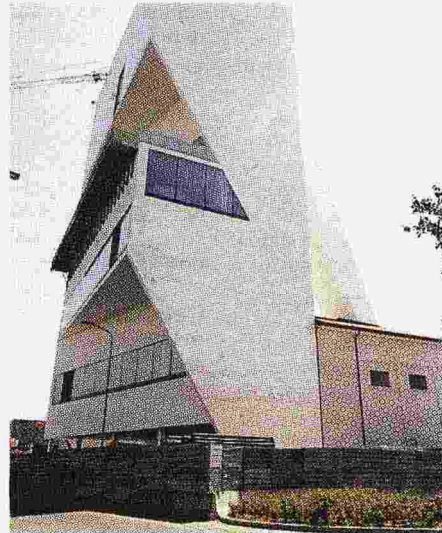
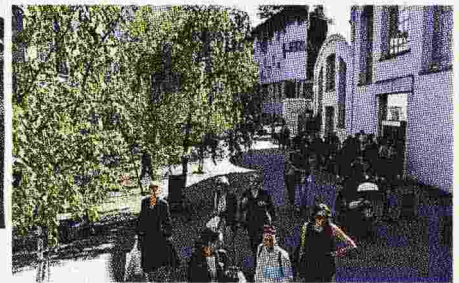
**LE FACOLTÀ E IL TEATRO**



**IL MUSEO**



**IL DESIGN**



**LAMBRATE**

Da alcuni anni la zona di via Ventura è diventata il distretto del design grazie al Fuorisalone: qui ci sono 852 imprese del mondo legato all'innovazione

**VIALE SARCA**

Da borgo industriale a polo universitario: negli anni '90 arriva il primo corso di laurea in Scienze ambientali, ma anche il teatro degli Arcimboldi. Da allora l'area si è sviluppata: in un anno si registra il 18,6% di nuove imprese

**LARGO ISARCO**

La grande scommessa di Miuccia Prada in un'area poco urbanizzata alle spalle di via Ripamonti: nel 2015 si inaugura la sede della Fondazione disegnata da Rem Koolhaas, poi arriva la torre a fianco

