

Passaggio a sud-est. La città del futuro (sostenibile) è qui

13 MILIARDI DI INVESTIMENTI IMMOBILIARI NEI PROSSIMI 10 ANNI. PIÙ DI MADRID O AMSTERDAM. UNO STUDIO

Se è vero che esiste una relazione tra la crescita del malcontento popolare e il degrado delle periferie urbane, Milano deve costruirsi gli anticorpi per il futuro. Questa è, almeno, la visione del sindaco Beppe Sala, che, fedele alla sua "ossessione" per le periferie milanesi e consapevole che saranno il tema chiave anche delle prossime elezioni comunali, ha inserito nel nuovo Piano di governo del territorio una norma che destina il 50 per cento degli oneri di urbanizzazione incassati nell'ultimo anno dal centro del capoluogo lombardo (Municipio 1) a quartieri più bisognosi. Insomma, toglie alle zone ricche per dare a quelle più povere. E non è poca roba, visto che gli introiti ricevuti da Palazzo Marino nel 2018 per i permessi di costruzione sono schizzati a quasi 100 milioni di euro, una cifra che è il doppio di quella registrata nel 2017 e che si avvicina ai livelli record della metà degli anni Duemila, quando sono partiti i grandi progetti di CityLife, Porta Nuova e Porta Vittoria. Il momento sembra propizio all'amministrazione comunale per promuovere un nuovo modello di sviluppo immobiliare che vada oltre il centro, ormai saturo, approfittando del crescente interesse degli investitori, italiani ed esteri. Secondo uno studio realizzato da Scenari Immobiliari e società Risanamento, nei prossimi dieci anni Milano attrarrà investimenti per oltre 13 miliardi di euro, molto di più di capitali europee come Madrid, Amsterdam, Dublino, Monaco e Stoccolma e gli interventi di trasformazione urbana ed edilizia, localizzati nelle aree semi-centrali e, periferiche interesseranno una superficie di circa 5,8 milioni di metri quadrati con la generazione di un valore di mercato potenziale di circa 18 miliardi di euro. "Milano diventerà una città sempre di più allargata e inclusiva - dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari - In futuro è destinata a svilupparsi in direzione sud-est, mentre a nord-ovest si va verso il completamento delle aree ex Expo. Progetti che si erano

bloccati, come quello di Santa Giulia a Rogoredo, sono ripartiti grazie all'intervento di grandi operatori internazionali e, allo stesso tempo, nuove iniziative stanno nascendo rendendo possibile immaginare nuove centralità urbane in questo quadrante". In effetti, l'arrivo del gruppo australiano Lendlease, che dal 2016 è diventato partner di Risanamento, non solo ha fatto ripartire dopo anni di stallo una delle più grandi operazioni di riqualificazione urbana d'Europa - Milano Santa Giulia - ma permetterà di costruire un'arena con 15 mila posti per le olimpiadi del 2026, se Milano si dovesse aggiudicare la competizione. "E' un contributo che offriamo gratuitamente alla città - dice Davide Albertini Petroni, direttore generale di Risanamento - per i tre o quattro mesi necessari allo svolgimento dei giochi olimpici". Intanto, Lendlease ha investito anche nel consorzio Arexpo per partecipare alla costruzione del distretto dell'innovazione, mentre un'altra società australiana, Westfield, si è alleata con il gruppo Percassi per realizzare il mega centro commerciale di Segrate. Ma uno dei maggiori interventi in corso rimane quello di Sesto San Giovanni, dove il tandem composto dalla società Prelios (l'ex Pirelli real estate) e l'americana Hines potrebbe subentrare o affiancare l'imprenditore Davide Bizzi nello sviluppo dell'area che un tempo ospitava le industrie Falck. Molto attivo è anche Covivio, il gruppo italo-francese (già Beni Stabili) che fa capo a Foncière des Régions di Leonardo Del Vecchio. Dopo aver lanciato il progetto Symbiosis (un gigantesco business district nella zona Ripamonti), sarebbe in corsa con la Fondazione Prada per la valorizzazione dell'ex scalo di Porta Romana, dove potrebbe nascere anche il villaggio olimpico. Questi sono solo alcuni esempi dell'attivismo che sta animando lo sviluppo immobiliare di Milano. Bisogna mettere in conto che questi processi comportano generalmente una lievitazione dei prezzi che, quando non va

di pari passo con la crescita economica e l'aumento del reddito dei cittadini, può generare fenomeni di pressione sociale con un risultato paradossalmente opposto a quello auspicato dalla giunta di Beppe Sala. Un fenomeno che tanti milanesi hanno già sperimentato nei quartieri del centro, le cui abitazioni sono diventate accessibili solo a fasce medio-alte. "I prezzi di vendita nelle zone di maggior pregio sono ormai stabilmente al di sopra dei valori pre crisi, mentre nelle periferie e nel semi-centro la crescita procede a velocità variabile - precisa Breglia - Quello che sta esplodendo è il mercato degli affitti per la grande domanda turistica, di studenti e di persone che si trasferiscono per lavoro. Come a Parigi, Berlino e Londra, a Milano i proprietari di case tenderanno sempre di più a privilegiare i contratti temporanei perché sono più redditizi. In futuro, molto dipenderà da quanto la nuova offerta abitativa riuscirà a soddisfare la domanda crescente". Nei prossimi dieci anni la popolazione milanese aumenterà di 300 mila unità, che almeno in parte potrebbe essere accolta grazie alle nuove residenze che saranno costruite. "Milano guarda oltre il centro, ma anche oltre la Circonvallazione che da sempre rappresenta un elemento di interruzione delle relazioni urbane, una barriera tra due mondi - dice Giovanna Fossa, ordinario di Pianificazione e progettazione urbanistica al Politecnico di Milano - Sudest è la nuova porta di Milano: qui ci sono ex aree industriali - ferite aperte del tessuto urbano - che si è scelto di riqualificare parallelamente alla riconversione degli ex scali ferroviari, che si possono immaginare come componenti di un nuovo anello di congiunzione tra varie anime della città. Osservo anche nei progetti che per la prima volta il libero mercato va incontro a esigenze di inclusione sociale e di sostenibilità ambientale. E' un approccio unico al mondo grazie al quale nasceranno i quartieri dei nuovi milanesi, di cui la gran parte sono giovani".

Mariarosaria Marchesano

