

143 progetti che ridisegneranno i quartieri nei prossimi 15 anni. Da Citylife ad Uptown, nuovi immobili per 21 miliardi di euro

# Rivoluzione **cantieri** Che volto avrà la metropoli 2030?

di **Gino Pagliuca**

**T**re anni fa si inaugurava l'Expo. Chi pensava che quello fosse un punto d'arrivo per Milano è destinato a ricredersi: nei prossimi 15 anni nell'area metropolitana saranno trasformate aree per 12 milioni di mq e vi saranno nuove edificazioni per 6 milioni di mq. Il tutto per un valore stimato, probabilmente per difetto, in 21 miliardi di euro. I numeri sono contenuti in un recente rapporto di Scenari Immobiliari che censisce 43 operazioni in via di completamento o ancora da avviare. Si va dalle costruzioni di nuove residenze a maxi-progetti, come la riconversione appunto dell'area Expo o la nascita del maggior centro commerciale d'Europa a Segrate, il recupero dell'ex Falck o la grande sfida degli scali ferroviari.

Nella mappa vediamo dove s'interverrà, naturalmente non è possibile fornire una descrizione dettagliata delle singole operazioni, ma ci soffermiamo su alcune tra le più significative. A partire dai due progetti iconici che hanno già modificato lo skyline: Porta Nuova e Citylife. Nel *business district* tra Repubblica e l'Isola

sono in via di completamento la Biblioteca degli Alberi e la nuova sede di Unipol: 26 piani, di cui tre interrati, e un'altezza di 120 metri. A pochi metri sorgerà Gioia 22 (entro il 2020). Promossa da Colma, sarà una torre di altezza analoga a quella di Unipol e prenderà il posto della ex sede Inps demolita negli scorsi mesi con una spettacolare operazione. Generali ha trovato l'inquilino (la società di consulenza PwC) per la Torre Libeskind e sono iniziati i lavori di costruzione; entro il 2020 il trittico di grattacieli progettati da archistar sarà così completato. È in programma anche la realizzazione di residenze.

Tornando all'Expo, è stato battezzato Mind (Milan innovation district) il progetto che vedrà nascere sull'area (1,2 milioni di mq) occupata dall'evento un polo di eccellenza della ricerca. Vi è previsto tra l'altro il campus della Statale, con lo spostamento delle facoltà scientifiche, che avrà un forte impatto immobiliare su Città Studi, e il nuovo ospedale Galeazzi, mentre è già attivo lo Human Technopole. Per il completamento delle opere presumibilmente bisognerà prevedere almeno dieci anni.

A ridosso dell'Expo ci sono i 900mila mq dell'operazione Cascina Merlata, promossa da

EuroMilano. I lavori in corso ora riguardano lo *smart district* Uptown. Una sorta di laboratorio sociale che prospetta soluzioni domotiche ed energetiche all'avanguardia per una comunità di 12mila residenti. L'area di maggiori dimensioni interessata da riqualifica è l'ex Falck, a Sesto. Il *masterplan* di Renzo Piano prevede la realizzazione di nuovi edifici privati con funzioni diversificate per un milione di mq e di 450mila metri a verde. Vi saranno residenze, uffici, ospedali: una vera e propria Città della salute dove si trasferiranno Istituto dei tumori, Besta e alcune strutture del gruppo San Donato. A fine opere la vecchia fabbrica diventerà un quartiere da oltre 20mila persone. L'operazione è promossa da Bizzi & partners development, con la partnership di investitori sauditi.

L'area di Sesto era posseduta da Risanamento, che l'ha dovuta cedere in seguito alle difficoltà finanziarie sorte per la realizzazione di un'altro mega progetto, Santa Giulia a Rogoredo. Ora l'operazione è gestita da Intown, *joint venture* con l'australiana Lendlease (la stessa che sviluppa l'area Expo). La prima fase prevede la realizzazione di due torri terziarie, Spark 1 e Spark 2. A

regime (tra almeno otto anni) Santa Giulia ospiterà edifici per oltre 600mila mq.

Molto più vicino è il completamento dei lavori per Symbiosis, al Vigentino, un complesso terziario promosso da Beni Stabili che già nei prossimi mesi ospiterà la nuova sede di Fastweb. È un progetto che assieme all'adiacente Fondazione Prada cambierà il volto della zona ex industriale. E non finisce qui, perché a pochi passi si trova lo scalo di Porta Romana, una delle sette aree ferroviarie cittadine destinate ad accogliere residenze, terziario e verde.

Ci sarà spazio anche per il commercio: sia Cascina Merlata sia l'ex Falck ospiteranno *shopping center* ma la novità più dirompente degli ultimi anni è prevista appena fuori dalla cinta daziaria, nell'area ex doganale di Segrate, dove sorgerà entro il 2020 Westfield Milan, il più grande centro commerciale d'Europa. Promossa dall'australiana Westfield e dal gruppo Percassi, l'operazione prevede una superficie di negozi di 185mila mq, con la presenza di marchi della moda che di norma si trovano in Monte Napoleone e disdegnano il commercio di massa. Una formula che a Londra funziona e che da noi sarà replicata in grande con investimenti per 1,5 miliardi.