

Immobiliare | Milano

La nuova smart city milanese

Grattacieli come nelle più moderne città internazionali, edifici tecnologici in classe A firmati da grandi architetti, isole di nuova generazione che nobilitano il concetto di collettività e abitazioni di lusso: ecco il nuovo volto di Milano

A cura di Claudia Capperucci



L'Expo 2015 ha segnato uno spartiacque per il capoluogo lombardo, non solo sul piano economico ma anche su quello urbanistico e architettonico. Esiste un prima Expo e un dopo Expo, basta guardare come sta cambiando lo skyline della città, e siamo solo all'inizio. Ai lavori già realizzati (dall'inizio del nuovo millennio) in zona **Porta Nuova** e **Porta Garibaldi**, come piazza **Gae Aulenti**, il **Bosco Verticale** di **Stefano Boeri**, la **Torre Unicredit**, la **Torre Allianz** (progettata dagli architetti Arata Isozaki e Andrea Maffei sul modello della Endless Column di Constantin Brancusi), la **Torre Diamante** e la **Torre Solaria** (pieno american style), senza dimenticare la **Fondazione Prada** in zona **Porta Romana**, inaugurata nel 2015 e sorta dal restyling della ex distilleria Società Italiana Spiriti, se ne aggiungono molti altri, come **Gioia 22**, la torre che verrà realizzata al posto dell'edificio ex INPS di Via Melchiorre dalla società di sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari Coima (fine lavori prevista per il 2020), il progetto **SEI Milano** firmato da **Mario Cucinella** (residenze, uffici e negozi che sta realizzando la società Borio Mangiarotti in zona **Bisceglie**) e ancora il progetto **Horti** firmato dall'architetto **Michele De Lucchi** e sviluppato da **BNP Paribas Real Estate**, nell'area tra Via Orti e Via Lamarmora (un edificio in classe energetica A con 82 residenze

con finiture di pregio, alta tecnologia e sistema domotico). I cantieri che stanno trasformando drasticamente il volto di Milano nei prossimi anni si estendono per oltre **12 milioni di metri quadrati** e si concentrano tra l'area che ha ospitato tre anni fa l'esposizione universale, la zona attorno al **Cimitero Monumentale** e gran parte delle superfici dove si trovano i **vecchi scali ferroviari**. Si parla di oltre 40 grandi interventi di trasformazione edilizia, come si legge nel **Rapporto 2018** stilato da **Scenari Immobiliari** con **Vittoria Assicurazioni** "Milano over the rainbow", per quasi **21 miliardi di euro**. Tempi lunghi ancora, ma i progetti sono già definiti, molti di questi portano la firma di grandi studi di architettura internazionali e parlano di edifici super tecnologici, a basso impatto ambientale, in grado cioè di essere autosufficienti a livello energetico e con finiture di pregio. E le urbanizzazioni promettono di diventare i nuovi quartieri trendy della città, basti solo pensare che proprio nel cuore di City Life, l'area nata dalla riqualificazione della Fiera Campionaria, lo chef **Alessandro Borghese** ha deciso di aprire il suo ristorante milanese. Altro esempio di restyling è **UpTown**, il primo **smart district** di Milano, dove tutto è pensato intorno ai cittadini, come spiega **Attilio Di Cunto**, AD di **Euro Milano**, la società che sta sviluppando il progetto (consegna prevista per



In questa foto, il progetto **UpTown** nell'area adiacente al Cimitero Maggiore. È sviluppato da **Euro Milano** e la consegna degli appartamenti è prevista per giugno 2019.



giugno 2019). Non solo tecnologia, ma anche spazi e servizi destinati alla collettività: “Il piano terreno degli edifici sarà un luogo di aggregazione, a servizio dei residenti, con spazio bimbi, un micro-nido, ambienti per il coworking, lavanderia, palestra, wellness area e cucina condominiale”, spiega Di Cunto. “Il quartiere, grazie al “community center” attivo nella Cascina completamente restaurata, sarà provvisto di uno sportello lavoro, di un drop off per l’e-commerce, una ciclofficina, sala prove, sala convegni, un mobility center e a tutto ciò si aggiungeranno un plesso scolastico per 920 bambini, un centro commerciale con bar, ristoranti, negozi, palestra, multisala cinema, spazio per l’intrattenimento delle famiglie, un supermercato e, novità non secondaria, anche un ambulatorio per i medici di base”. Alla luce di tutto questo non stupisce che il mercato immobiliare di Milano sia il più dinamico in Italia. Sempre secondo il Rapporto 2018, di Scenari Immobiliari, nella città si è registrata, nel 2017, la maggior concentrazione di transazioni in Italia (ben **56mila compravendite** contro le 45mila di Roma). Rispetto al 2016, il numero di unità immobiliari transate nel 2017 ha visto una crescita del 12,2%. E crescono anche i prezzi medi di vendita, non solo nelle zone tradizionalmente più desiderabili della città, come il centro storico, ma anche in qualche “area

outsider”, quelle non a caso che hanno più beneficiato degli interventi che hanno cambiato il volto della città (soprattutto zona tra **Garibaldi** e **Porta Volta**). Così, se il prezzo medio al metro quadro di un’abitazione in zona centrale è di circa **8.500 euro**, la stessa quotazione può essere attribuita agli edifici di più alto livello in qualcuna delle urbanizzazioni di cui sopra. Si scende, invece, a **4.900 euro/mq** nelle zone semicentrali, fino a **3.300 euro/mq** in periferia. Le zone più ambite, se si eccettua il centro, restano quelle interessate dallo sviluppo della nuova M4 e quelle attraversate dalla M5, soprattutto in prossimità dei nuovi interventi di riqualificazione. È cambiato il concetto di “immobile di lusso”, spiega **Fabio Guglielmi**, amministratore delegato di **Santandrea Luxury Houses**: “Gli immobili di pregio non sono più misurabili solo attraverso i metri quadri e la zona di appartenenza. Lusso è tutto il contesto, del palazzo e del quartiere, è la vicinanza a quanto la città può offrire, in termini di servizi ma anche svaghi. La città sta cambiando e con essa anche le case sono in continua trasformazione in linea con il cambiamento degli stili di vita: sono sempre più hub polifunzionali che spesso integrano esigenze abitative e di lavoro; sono più sostenibili e dotate di tecnologie innovative; sono pensate per ospitare soggetti diversi tra loro, tra cui non dimentichiamo gli animali domestici”. Il Quadrilatero (zona centro) resta ancora l’area a più alto valore di mercato per gli immobili (11/13 mila euro/mq), come specifica Guglielmi, e conclude: “Per il mercato della compravendita le zone più ambite sono **Brera, Magenta, Pagano e Indipendenza** e le superfici ricercate oscillano tra i 180 e i 250 mq. Tra le dotazioni più richieste, al primo posto ci sono le soluzioni caratterizzate da piano alto con terrazza e minimo tripli servizi; al secondo posto servizi di portineria e vigilanza, mentre il box o posto auto non risulta un fattore imprescindibile di per sé”.



Residenza del futuro

Località Milano **Posizione** Cascina Merlata **Superficie** 60 - 170 mq **Descrizione** UpTown è il primo smart district di Milano, perché oltre a case in classe energetica A+ e dotazioni tecnologiche e di domotica di alto livello, offre ai residenti servizi primari come ambulatorio medico, sale prova musicali, scuole pubbliche e asili nido, iniziative culturali e di intrattenimento che accelerano la creazione della comunità dei residenti. Gli appartamenti hanno varie metrature e finiture di pregio, grazie alle partnership del promotore Euromilano, con alcuni dei marchi più alti dell'arredo e del design (Villeroy & Boch, Duravit, Grohe, Zucchetti, Alias, Unopiù, Cotto D'Este, Itlas, Artemide, Molteni-Dada). L'intero distretto è a "emissioni zero" grazie a una rete di teleriscaldamento e a una rete di raffrescamento geotermico già realizzata al di sotto dell'immenso parco di 25 ettari, con oltre 3.500 alberi che funge da "spina centrale" del quartiere **Prezzo** 3.400 euro/mq **Contatto** UpTown Milano | Via Pier Paolo Pasolini 3, Milano | Tel. 02 45 43 55 00 www.uptown-milano.it

Attico panoramico

Località Milano **Posizione** Panoramica con vista su Porta Nuova **Superficie** 259 mq **Descrizione** Questo attico si trova in uno stabile signorile di metà anni 50' ristrutturato con servizio full time di portineria e ascensore. L'immobile presenta un razionale taglio in doppia esposizione con molti punti luce e nessun muro portante, per cui facile anche la diversa gestione degli spazi interni. Dall'ingresso, si aprono due zone distinte: da una parte la zona giorno e all'opposto la zona notte. Il soggiorno, di oltre 50 metri quadri ha quattro punti luce di cui tre portefinestre che conducono da un lato al terrazzo e dall'altro su un balcone con vista che spazia dal nuovo skyline di Porta Nuova al Duomo alla Torre Velasca. Sull'altro lato del disimpegno si trova un bagno, una zona studio, camera da letto con accesso a una veranda, bagno padronale. Il terrazzo di 150 metri quadri, rappresenta il pezzo forte e definisce l'unicità di questo immobile, perché oltre ad essere completamente ristrutturato e piantumato, può trasformarsi in due verande di 20 mq. Completa la proprietà un box auto interno **Prezzo** 1.390.000 euro **Contatto** Casa&Lusso | Via Monte di Pietà 21, Milano | Tel. 02 36 57 45 69 | www.casaelusso.com



Residenze intelligenti

Località Milano **Posizione** Fiera Milano City **Superficie** diverse metrature **Descrizione** Parco Vittoria Residenze con i suoi sei edifici a torre e due in linea rappresenta un complesso abitativo di elevato profilo. Portici e altane, ampi volumi destinati a giardini pensili e serre sono i coronamenti architettonici che caratterizzano le residenze. Particolare attenzione è rivolta all'alto livello delle finiture, ai temi del risparmio energetico e all'uso di materiali a basso impatto ambientale. Classe A. In tutto: 535 appartamenti (monolocali, bilocali, trilocali, quadrilocale e attici con terrazza di copertura), 900 parcheggi su due piani interrati **Prezzo** 5.500 euro/mq **Contatto** Parco Vittoria Residenze | Viale Traiano 35/d, Milano | tel. 02 39 26 66 91 | www.parcovittoriamilano.it

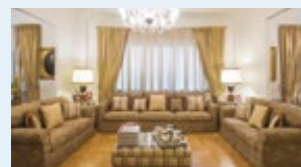
Abitazioni all'avanguardia

Località Milano **Posizione** Isola **Superficie** 60 - 250 mq **Descrizione** Isola 10 è un edificio moderno dotato di tutti i comfort e progettato per mettere al centro le esigenze di coloro che ci abitano: un servizio di conciergerie gestirà locali comuni e servizi, innovative che renderanno più facilmente gestibili le attività e le esigenze quotidiane. Dinamico e proiettato al futuro, Isola è un quartiere unico e speciale, un vero e proprio distretto dall'anima contemporanea che affonda le radici nella tradizione. Saranno disponibili appartamenti adatti a tutte le esigenze con metrature da 50 a 250 mq con ampi balconi e terrazzi e possibilità di acquisto box. In consegna a gennaio 2020 **Prezzo** 5.500 euro al mq **Contatto** Abitare Co S.r.l. Via Savona 52, Milano | | Tel. 02 48 95 84 16 | www.abitareco.it



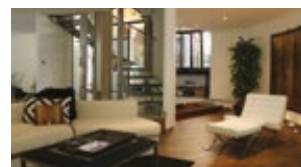
Villa di Charme

Località Milano **Posizione** Piazzale Libia **Superficie** 527 mq **Descrizione** Villa di charme con ottima esposizione. La dimora indipendente è circondata da 229 mq di giardino con posti auto esterni e box. Al piano terra, un salone quadruplo, sala da pranzo indipendente con camino e una cucina abitabile. Al piano interrato una cantina, camera per gli ospiti con bagno, lavanderia e taverna. Una scala di marmo conduce alla zona notte con tre camere da letto con cabine armadio, servizi e un salottino **Prezzo** Trattativa riservata **Contacto** Fabrizio Zampetti | **Via Giacomo Leopardi 10, Milano | Tel. 02 87 39 22 36 | www.fabriziozampetti.it**



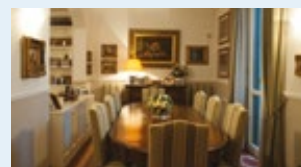
Loft centrale

Località Milano **Posizione** zona Centro, Duomo, San Babila, Missori **Superficie** 210 mq **Descrizione** affacciato sul cortile interno di un palazzo del Cinquecento, questo loft è totalmente ristrutturato, con finiture di pregio. È disposto su tre livelli: al piano terra è composto da ampio ingresso, salone, sala da pranzo, cucina e bagno; una scala in acciaio e vetro conduce nella zona notte, con due camere e un servizio. Infine, al piano inferiore è predisposta una zona relax, con bagno turco e mini piscina **Prezzo** 1.170.000 euro **Contacto** Agenzia Porta Romana Toscano | **Via Pindemonte 2, angolo V.le Majno, Milano | Tel. 02 79 54 29 | www.toscano.it**



Proprietà su due livelli

Località Milano **Posizione** zona Indipendenza **Superficie** 220 mq **Descrizione** L'appartamento, con 7 locali, è inserito in una palazzina dei primi del '900 ed è distribuito su due livelli. La zona giorno ospita un salone triplo con annessa sala da pranzo, cucina abitabile, guardaroba, bagno e zona di servizio con lavanderia. L'ultimo piano è composto da camera padronale dotata di cabina armadio e bagno con idromassaggio, due camere con ulteriore servizio e una camera per gli ospiti con bagno **Prezzo** 1.290.000 euro **Contacto** Agenzia Milano Centro Toscano | **Via Pindemonte 2, angolo V.le Majno, Milano | Tel. 02 79 54 29 | www.toscano.it**



Piccolo ambiente moderno

Località Milano **Posizione** Zona City Life **Superficie** 91 mq **Descrizione** Appartamento al secondo piano senza ascensore recentemente ristrutturato con ingresso sul soggiorno, cucina a vista e accesso al balcone, camera matrimoniale con affaccio esterno e balcone, altre due camere da letto di cui una con cabina armadio in muratura; ampio bagno padronale finestrato con vasca e bagno di servizio con box doccia. Infine, una grande cantina al piano interrato. Si trova vicino alla metro linea rossa e lilla **Prezzo** 380.000 euro **Contacto** Tecnocasa | **Via S. del Piombo ang. Via G. Silva 35, Milano | Tel. 02 49 86 872 | www.tecnocasa.it**



Vera tranquillità a due passi dalla movida

Località Milano **Posizione** Panoramica **Superficie** Porta Ticinese – Naviglio Grande **Superficie** 110 mq **Descrizione** Nella zona pedonale dei Navigli, a pochi passi dal caratteristico vicolo dei lavandai, dalla nuova Darsena e dalla M2 Porta Genova, in un contesto d'epoca si trova questo appartamento su 3 livelli con affaccio interno in un cortile privato ristrutturato **Prezzo** 495.000 euro **Contacto** Santandrea Luxury House | **Via Sant'Andrea 10/A, Milano | Tel. 02 77 55 47 | www.immobilisantandrea.it**



Patrimonio storico

Località Milano **Posizione** San Babila **Superficie** 240 mq **Descrizione** Nella zona pedonale dei Navigli, a pochi passi dal caratteristico vicolo dei lavandai, dalla nuova Darsena e dalla M2 Porta Genova, in un contesto d'epoca si trova questo appartamento su 3 livelli con affaccio interno in un cortile privato ristrutturato **Prezzo** 3.100.000 euro **Contacto** Santandrea Luxury House | **Via Sant'Andrea 10/A, Milano | Tel. 02 77 55 47 | www.immobilisantandrea.it**



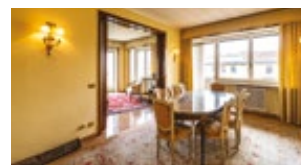
Posizione invidiabile

Località Milano **Posizione** San Babila **Superficie** 175 mq **Descrizione** In palazzo storico con portineria, questo appartamento all'ultimo piano è composto da un ampio ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, studio e doppi servizi. Presenta, inoltre, doppia esposizione con vista su Piazza San Carlo. L'immobile è da ristrutturare, ma la distribuzione degli ambienti lo rende attuale. L'esposizione est-ovest garantisce alla dimora la luce del sole fino al tramonto **Prezzo** 1.630.000 euro **Contacto** Santandrea Luxury House | **Via Sant'Andrea 10/A, Milano | Tel. 02 77 55 47 | www.immobilisantandrea.it**



Residenza di lusso

Località Milano **Posizione** Arco della Pace – Via Canova **Superficie** 340 mq **Descrizione** Attico e superattico con terrazzo e ampio box. L'abitazione, posta all'ottavo piano, occupa una superficie di circa 280 mq. Al livello superiore troviamo un terrazzo piantumato con vista. L'interno è razionalmente suddiviso in soggiorno triplo, sala da pranzo, cucina con zona di servizio, quattro camere e doppi servizi, cantina e box. Lo stabile presenta doppi ascensori, servizio di portineria e riscaldamento centralizzato **Prezzo** 2.500.000 euro **Contacto** Santandrea Luxury House | **Via Sant'Andrea 10/A, Milano | Tel. 02 77 55 47 | www.immobilisantandrea.it**



Un progetto originale

Località Milano **Posizione** Firenze - Sempione - Cenisio **Superficie** 150 mq **Descrizione** Un elegante loft disposto su due livelli, con affaccio su un curato cortile interno e così composto: piano primo, soggiorno doppio, cucina abitabile, locale lavanderia, bagno di servizio e Garden In The House, che dona agli ambienti un aspetto zen. Nella prima zona, soppalco accessibile da una scala in vetro, con camera e bagno; nella seconda zona, soppalco con studio. Il pavimento è in parquet, che riprende le travi **Prezzo** 669.000 euro **Contacto** Remax Reliance | **Via G. Boccaccio 37, Milano | tel. 02 31 21 79 | www.remax.it/reliance**



Stile classico

Località Milano **Posizione** Buonarroti/Monte Rosa **Superficie** 215 mq **Descrizione** Immerso nel verde di un ampio giardino condominiale, al sesto piano, questo appartamento presenta cinque locali: ampio ingresso, salone triplo, sala da pranzo, cucina abitabile, tre camere da letto, tripli servizi, cinque balconi, ripostigli. Cantina e ampio box. La zona di servizio è composta da una cucina con secondo ingresso e bagno a uso lavanderia. Un bagno di cortesia è presente nella zona giorno **Prezzo** 1.390.000 euro **Contacto** Remax Star | **Via Sardegna 30, Milano | tel. 02 48 19 56 02 | www.remax.it/star**

