Milano. Svelato il masterplan di LendLease sull'ex area Expo

Tram a guida autonoma, campus e laboratori Ecco la Città della scienza

Il valore finanziario dell'operazione è di 2 miliardi

Sara Monaci
MILANO

La riqualificazione dell'area dell'Expo esce dal mistero. Svelato dal raggruppamento guidato dagli australiani di LendLease il progetto urbanistico che nel giro di dieci anni crescerà tra il Comune di Milano e quello di Rho, nel sito da 1,2 milioni di metri quadrati che nel 2015 era occupato dai padiglioni dell'evento universale.

Le novità sostanziali sono due: ci sarà più verde delle attese, con allo studio l'estensione del parco anche nell'area del Campo base di Expo; le funzioni pubbliche, private e accademiche saranno mescolate fra loro, senza blocchi monotematici netti. Lo spazio sarà un mix di più elementi, contanto di nuovi edifici dedicati al social housing e mezzi di spostamento rigorosamente elettrici.

L'investimento

Il valore finanziario, a valori attuali, dell'operazione è di 671 milioni, spalmati per 99 anni. Considerando un'inflazione teorica del 2%, comporterà un versamento complessivo di oltre due miliardi. LendLease ha vinto un bando aperto da Arexpo, la società proprietaria dei terreni (e controllata a sua volta dal Mef, con partecipazione delle istituzioni locali). Si tratta di un bando sui generis in Italia, sia per il masterplan che per la gestione della parte di terreno dove sorgeranno le attività private. Insieme a lui si è associato lo studio torinese di architettura Ratti, che ha supportato il progetto. Ha spiegato Andrea Ruckstuhl, responsabile per l'Italia e l'Europa continentale di Lendlease che «con la parte pubblica ci sono due miliardi di investimento come partenza, perché in 99 anni di gestione bisognerà continuare a investire».

Pubblico e privato insieme

Nella parte a Nord Est dell'area sorgerà il campus universitario della Statale di Milano, che qui sposterà le sue facoltà scientifiche (sono attese 20mila persone nel giro di 4 o 5 anni tra studenti, docenti e personale amministrativo). A fianco ci saranno anche campi sportivi utilizzabili da chi lavora e studia nell'area.

Palazzo Italia (situato lungo la strada del Cardo) sarà una delle sedi dello Human Technopole, il centro di ricerca sostenuto dal governo che può già contare su un finanziamento di 150 milioni all'anno per 10 anni. Qui i lavori sono già partiti: tra fine anno e gennaio verrà individuato con gara il direttore generale, e prenderanno avvio i primi gruppi di lavoro dedicati al genoma. Si attendono ricercatori da tutto il mondo (1.500 entro il 2024).

A fianco di Palazzo Italia, a Ovest, ci sarà l'ospedale Galeazzi di Milano, che ha da poco vinto un appalto da 50 milioni per trasferirsi qui. Il resto sarà tutto una combinazione di aziende, in particolare del settore farmaceutico, che qui sono attese. Ce ne sono almeno 50 che hanno già inviato manifestazioni di interesse; ora in base agli spazi che richiedono e alle funzioni che svolgono verranno collocate in modo coerente dal nuovo gestore LendLease. Complessivamente si può parlare di quattro aree tematiche: il parco della salute, dello sport, il parco-connessione (area ciclopedonale, children park e percorso-vita) e l'orto botanico.

Parchi e mezzi elettrici

In mezzo a tutto, molto verde. Lungo la strada chiamata durante l'Expo Decumano, che unisce l'entrata ad Est con quella ad Ovest, ci sarà un "parco lineare", una strada fatta di alberi e percorsi verdi. Anche intorno al sito gli alberi cresceranno come in un circuito. Il progetto in prospettiva è anche quello di estendere il parco al Campo base, il quartier generale dell'Expo in cui fino ad oggi sono stati conservati prefabbricati serviti a dare alloggio a ingegneri e lavoratori.

Saranno piantati 3mila nuovi alberi e ci saranno inoltre 4mila metri quadrati di vasche di depurazione, 4mila metri quadrati di specchi d'acqua e 4 chilometri di nuovi piste ciclabili. Altra novità è l'utilizzo esclusivo di auto elettriche e autobus a guida autonoma, che verranno lasciate lì in uso di chi ci vive o lavora. In mezzo alle aziende infatti sono previsti anche 30mila metri quadrati di housing sociale.

«Da dicembre è previsto il rilascio progressivo degli spazi a Human Technopole - ha detto Giuseppe Bonomi, ad di Arexpo - A gennaio poi la Conferenza dei servizi darà titolo al Galeazzi di insediare il proprio cantiere e completare le strutture entro tre anni. Per le zone destinate ad attività private il via dei lavori sarà nel 2019».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il post-Expo. La città della scienza è un progetto elaborato dagli australiani del gruppo LendLease e sorgerà tra Milano e Rho nell'arco di un decennio

Immobiliare. I cinque maggiori progetti riguardano oltre quattro milioni di metri quadri

Australiani e arabi i nuovi protagonisti

Paola Dezza
MILANO

È una cifra di 12,5 miliardi di euro quella che gli investitori stanno puntando sugli sviluppi immobiliari a Milano. Di cui oltre quattro milioni di metri quadrati sono concentrati nei maggiori sviluppi di Milano Santa Giulia, area Expo, Nuova Bovisa, ex Scali ferroviari e Milano sesto.

Secondo i dati di Scenari Immobiliari una grande fetta di investimenti è diretta al residenziale (compreso in quasi tutti gli sviluppi di grandi dimensioni) che catalizzerà capitali per 7,4 miliardi di euro da qui al 2020 e dallo sviluppo urbano con spazi a uso misto (3,4 miliardi).

È a capitale italiano lo sviluppo della Nuova Bovisa, realizzato da Euromilano, che concentra in circa 85mila mq un mix funzionale costituito da residenze (260mila mq di libera e 40mila mq di convenzionata), servizi privati (240mila mq), produttivo (centomila mq) e commerciale (85mila mq). Il progetto vuole creare un polo internazionale dedicato alla ricerca nel campo energetico e della mobilità sostenibile.

Negli altri tre grandi progetti in avvio buona parte del capitale è di provenienza estera. Gli australiani di Lendlease hanno scelto Milano come unica altra meta in Europa oltre a Londra. Il team del colosso internazionale, che ha in pipeline sviluppi del valore (una volta finiti) di quasi 50 miliardi di dollari nel mondo, svilupperà nell'area Expo 250mila metri quadri di Slp, (superficie lorda di pavimento). Due miliardi è l'investimento, «valore iniziale che lieviterà nell'arco dei 99 anni della concessione» dice Andrea Ruckstuhl, head of Italy and Continental Europe di Lendlease. Il colosso australiano investirà anche a Milano Santa Giulia dove, d'intesa con Risanamento, procederà alla realizzazione dei 400mila metri quadrati sui quali si distribuiranno residenze (50%), uffici (30%) e spazi commerciali (20%) nell'area sud di Milano.

Il progetto di Milano sesto vale invece ben 1,4 milioni di metri quadrati, uno dei più vasti interventi di riqualificazione urbana d'Europa. E anche qui sono arrivati i capitali del gruppo dei fratelli sauditi Al Fawaz, che impegneranno due miliardi di euro in cinque anni.

Grande è l'attesa per i bandi per gli ex Scali ferroviari. Un processo di riqualificazione, avviato nel 2005 dal Comune di Milano e dalle Ferrovie dello Stato, di una serie di scali ferroviari dismessi (Farini, Romana, Genova, San Cristoforo, Greco, Lambrate, Rogoredo) relativi a circa 1.300.000 mq di superficie.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN NUMERI

12,5 miliardi
Gli investimenti in sviluppo
È la cifra (in euro) che si investirà a Milano fino al 2020 per realizzare case, uffici, alberghi, aree commerciali e sviluppi urbani misti

7,4 miliardi
Il residenziale
È il valore (in euro) da oggi al 2020 per gli sviluppi immobiliari nell'abitativo a Milano nelle stime di Scenari Immobiliari

6,25 miliardi
I mq in via di realizzazione
È il valore (in euro) della superficie interessata dagli sviluppi in città