

IN QET



**Milano, trovati i soldi per la torre Gioia22 firmata Gregg Jones**

Così Sgr comunica di aver perfezionato il finanziamento di Gioia22, nuova torre direzionale a Porta Nuova. Il finanziamento è di 150 milioni che arrivano da un pool

di banche. La torre è firmata dall'architetto Usa Gregg Jones (studio Pelli Clarke Pelli Architects).

FOTOGALLERY SUL SITO



www.ediliziaeterritorio.ilsole24ore.com



Presentato alla Triennale il bando della call internazionale promossa da C40

## È partito il road show per «reinventare» Milano

L'iniziativa rappresenta la prima applicazione in Italia del modello francese scelto per rinnovare Parigi. In palio c'è la cessione del bene a chi formula la migliore proposta di rigenerazione per il quartiere

DI MARIAGRAZIA BARLETTA

**A** Milano, alla Triennale, giovedì 25 gennaio è stato presentato il bando «Reinventing cities». Si tratta di un'iniziativa che chiama a raccolta progettisti e investitori per rigenerare cinque vuoti urbani.

Il bando è costruito sul modello di «Réinventer Paris», la call lanciata a fine 2014 dalla Ville Lumière per trasformare edifici e terreni di proprietà pubblica. Modello poi replicato, più di recente, nel bando che ha coinvolto l'area della Grand Paris e che annovera tra i vincitori progettisti italiani, quali: Stefano Boeri, Benedetta Tagliabue, Antonio Virga e Mirco Tardio (studio Djuric Tardio).

Milano sperimenta, così, per la prima volta in Italia, il modello francese largamente riconosciuto come best practice per la dismissione del patrimonio pubblico inutilizzato, distintosi per la capacità di riuscire a innescare, attraverso l'impegno finanziario dei soli privati, processi di rigenerazione in grado non solo di attivare nuove forme di economia urbana, ma anche di produrre una grande quantità di servizi di interesse

pubblico e di contribuire alla costruzione di città più ecologiche, inclusive e resilienti. Tornando all'iniziativa meneghina, la call era già stata presentata nelle sue linee generali lo scorso 16 novembre, in un incontro a Palazzo Marino.

Nel frattempo è stata pubblicata la documentazione di gara. Così, alla Triennale si è andati a fondo sulle regole della competizione e sulle potenzialità dei siti interessati. I luoghi coinvolti, come è noto, sono: il mercato alimentare di viale Monza, le scuderie de Montel (in stile Liberty), vicine allo stadio San Siro, un vuoto urbano in viale Doria (nei pressi della stazione centrale), lo scalo ferroviario dismesso Greco-Breda e, infine, un terreno a 250 metri dallo scalo di Porta Romana.

I progetti che team di progettisti, investitori e developer sono invitati a proporre, devono essere ad emissioni di carbonio pari a zero. Alta efficienza energetica, utilizzo di materiali sostenibili, capacità di incentivare la mobilità verde, resilienza climatica: sono alcuni dei requisiti richiesti ai progetti.

I partecipanti devono inoltre considerare la possibilità di incubare start-up "verdi" e di utilizzare i siti come catalizzatori

per sviluppare nuovi servizi ecologici. Promuovere la biodiversità urbana e una gestione idrica sostenibile, sono altri, importanti, obiettivi da perseguire. Dieci in tutto le sfide ecologiche delineate nel regolamento.

L'iniziativa «Reinventing cities» non riguarda solo Milano, ma è parte di una call più ampia, promossa e organizzata da C40, network di città impegnate nella lotta al cambiamento climatico, di cui Milano fa parte.

C40 ha gestito e coordinato il programma, ha definito le regole generali, costruendo il bando con le città interessate, le quali hanno scelto i siti da candidare ed esplicitato le condizioni particolari relative alle proprie aree. Oltre Milano, infatti, l'iniziativa coinvolge altri 44 siti di 18 città del globo. Come era previsto anche nei bandi francesi, i partecipanti sono invitati a costruire i loro progetti a partire da una profonda conoscenza del territorio, delle sue vocazioni e bisogni. «I team partecipanti - si legge nel bando - dovranno coinvolgere gli stakeholder locali e dei quartieri limitrofi per definire le loro aspettative e scegliere le soluzioni progettuali più adatte».

La forza del modello «Paris» sta nel cedere le proprietà non a chi riesce a formulare l'offerta economica migliore, ma a progetti che più di altri risultino utili per le comunità e abbiano ricadute positive sul territorio urbano. E questo aspetto è ripreso anche dalla call «Reinventing cities». I team di progettisti, investitori e developer possono decidere con una certa libertà le funzioni da insediare. Solo per l'ex mercato Gorla e per lo scalo Greco-Breda la richiesta si fa più specifica.

In particolare, nell'ex scalo bisogna prevedere una quota di edilizia residenziale sociale (minimo 21mila metri quadri), spazi pubblici e servizi annessi. La trasformazione dello scalo Greco-Breda è prevista dall'accordo di programma per la riqualificazione dei sette scali ferroviari milanesi (ratificato lo scorso luglio). È l'unico sito meneghino a non essere di proprietà comunale, ma di Ferrovie dello Stato Italiane e di Fs sistemi urbani.

I cinque siti potranno essere acquistati dai vincitori, insieme ai relativi diritti edificatori (non posseduti dal solo sito delle scuderie de Montel), al prezzo minimo stabilito dalla proprietà (stando ai documenti di gara, il prezzo di vendita non è stato

ancora definito per lo scalo Greco-Breda).

Il prezzo minimo più basso, pari a 981mila euro è quello stabilito per l'ex mercato comunale di viale Monza, nell'area nord-orientale di Milano. Si tratta di un lotto di piccole dimensioni, pari a circa 970 metri quadri. Il prezzo maggiore, che ammonta a circa 2milioni e 52mila euro, è quello fissato per un'area libera di 5mila metri quadri in via Serio, nei pressi della Fondazione Prada e del polo direzionale in fase di realizzazione, Symbiosis, progettato da Citterio - Viel & Partners.

In linea generale, si prevede la possibilità, da parte dei proponenti, di ottenere ulteriori diritti edificatori, oltre quelli di default, acquistandoli dal Comune, oppure prevedendo quote di edilizia residenziale sociale o ancora attraverso incentivi previsti dal Pgt. La call si divide in due fasi: la prima è dedicata alle manifestazioni di interesse e si conclude il 4 maggio, fa eccezione il sito di via Serio, per il quale il termine per l'invio della documentazione scade il 5 maggio. La seconda fase, a cui accedono da tre a cinque team per ogni sito, si conclude tra novembre e dicembre 2018. ■