

IL PROGETTO LO SVILUPPO EDILIZIO

di **Sergio Bocconi**

«Sì, Milano è una delle metropoli europee sulla quale nei prossimi anni si concentreranno investimenti immobiliari internazionali per diversi miliardi, secondo alcune stime a due cifre. Ne abbiamo avuto anche noi segnali importanti. E fino a qualche tempo fa si trattava soprattutto di operazioni "opportunistiche", ora invece gli operatori guardano al medio-lungo termine. Un cambio di passo, destinato a durare, che ci permetterà di valorizzare il nostro ruolo di sviluppatori, forti delle competenze acquisite in varie esperienze, e in particolare le ultime: Expo e Cascina Merlati-Uptown». Luigi Borrè è presidente di EuroMilano, società di consulenza, promozione e sviluppo immobiliare che ha ideato il masterplan e ora lavora alla realizzazione del progetto nell'asse Nord-Ovest di Milano.

«La città ha già visto interventi che hanno cambiato volto e skyline al centro», prosegue Borrè. «Ora, in linea con quanto sta avvenendo in Europa, il focus passa allo sviluppo di alcuni quartieri periferici. Contrariamente al passato però non si tratta di costruire isole residenziali, bensì "motori periferici", nuove centralità che fanno crescere la città: luoghi dove le persone vivono meglio e che al tempo stesso ospitano iniziative nuove, centri sanitari, di formazione e di ricerca, headquarter di multinazionali. Ebbene in particolare lo smart district Uptown in corso di realizzazione, si presenta proprio con queste caratteristiche, adiacente com'è alla Fiera e al Mind, il distretto dell'innovazione nel quale si concentreranno le sedi di Bosch e Ibm, Human Technopole, il nuovo centro Galeazzi e il campus scientifico dell'Università Statale».

L'area, che presenta una superficie complessiva di 900 mila metri quadri, 300 mila dei quali destinati a parco pubblico (più o meno come il Sempione, già vivibili e vissuti), ha in un certo senso fatto il primo grande salto con l'Expo. EuroMilano, nata in realtà 90 anni fa ma da 30 concentrata nello sviluppo immobiliare (attività separata rispetto a quella classica del costruttore), dopo il 2008 subisce la crisi generale e del settore. Nel



Rendering
Tra i progetti dello smart district Uptown c'è anche la realizzazione di un grande centro commerciale (a lato il rendering) che andrà ad affiancarsi agli appartamenti e al grande parco. Al termine del progetto ad Uptown verranno costruite entro fine 2026 2.500-2.700 abitazioni

Uptown, passaggio a Nord-Ovest Anche Milano avrà il suo smart district

In un'area adiacente alla Fiera e al Mind. Borrè: «I motori periferici fanno crescere la città»



Il parco

Sopra, il presidente di EuroMilano, Luigi Borrè. La società di consulenza, promozione e sviluppo immobiliare sta lavorando a un progetto nell'asse nord-ovest di Milano. In alto, un particolare del parco nello smart district Uptown in corso di realizzazione

2014 beneficia però di una ricapitalizzazione per 185 milioni portata a termine da Intesa Sanpaolo, principale azionista, affiancato da UnipolSai, Brioschi e le coop Corcab, accompagnata da un cambio alla radice della governance, e può completare due progetti già in corso relativi ad housing sociale e parcheggi. Ne gestisce però una temporanea destinazione diversa: diventano così il villaggio Expo sette torri che ospitano le delegazioni di tutto il mondo. Al termine dell'esposizione EuroMilano, nel ruolo di general contractor, si occupa del ripristino delle torri destinate all'housing sociale, cioè i 397 appartamenti che ora sono stati tutti collocati nelle varie forme contrattuali previste e dove vivono circa 1.200 persone. Altre quattro torri sono in costruzione dall'inizio dell'anno e i 300 appartamenti saranno completati a fine 2020. Viene quindi avviata la progettazione dell'area di residenza libera, Uptown, adiacente a quella che sarà successivamente destinata a Mind. «L'obiettivo fin dall'inizio è stato dar vita a un vero smart district», dice l'amministratore delegato Attilio Di

Cunto, «cioè non solo con appartamenti attrezzati di "domotica" ma anche il primo a emissioni zero, visto che per riscaldamento e condizionamento si farà affidamento a teleriscaldamento e geotermia, le luci pubbliche saranno a led, l'area sarà interamente coperta da wifi, ci sarà un servizio di car-sharing locale e conzionato, bus a guida autonoma, 10 chilometri di piste ciclabili». I primi 140 appartamenti, che saranno consegnati entro l'estate, sono stati venduti tutti per circa 40,6 milioni. Altri 280 suddivisi in due tranche verranno consegnati nel 2020-2021: per i primi 140 le vendite hanno raggiunto il 93% (48 milioni) e per gli altri il 30% (15 milioni). Alla fine per tutto Uptown sono previste entro fine 2026 2.500-2.700 abitazioni.

L'aumento

EuroMilano è stata ricapitalizzata per 185 milioni nel 2014 dai soci Intesa e Unipol

Già, ma perché la nuova area sia in realtà un vero «motore di sviluppo» per Milano, è anche indispensabile che alla città sia collegata. Certo da Uptown, che dista in linea d'aria circa 5,5 chilometri dal centro del capoluogo lombardo, si arriva in breve tempo e facilmente a Malpensa o a Orio al Serio, ma chi vuole andare in città per lavoro o altro senza usare l'auto (anche in shoring)? Una linea di bus porta in pochi minuti alla fermata della metro Molino Dorino, in più c'è il passante (che prevederà un'ulteriore fermata) proprio fra Mind e Uptown, e infine c'è l'alta velocità, che potrà essere potenziata e che si ferma a Rho Fiera. Per la serie: la grande Milano sarà interconnessa. Anche, ma non solo, attraverso la banda larga.

Dov'è

● Lo smart district Uptown è vicino alla Fiera e al Mind, il distretto dell'innova-



zione nel quale si troveranno le sedi di Bosch e Ibm, Human Technopole, il nuovo Galeazzi

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Negli Usa a casa 300 dipendenti Amazon: «Poco produttivi»

Inchiesta di The Verge. I licenziamenti in base a controlli a distanza. Il gruppo di Seattle: «In Italia non succede»

I numeri

● Nel centro logistico Amazon di Baltimora lavorano 2.500 dipendenti, 300 sono stati licenziati per produttività insufficiente

● A Baltimora si lavora su turni di 10 ore con due pause da mezzora ciascuna

«In Italia non effettuiamo licenziamenti sulla base della produttività». La puntualizzazione arriva dal quartier generale Amazon. A renderla necessaria, un'inchiesta dell'americana The Verge. La testata ha rivelato che, nello stabilimento Usa di Baltimora (2.500 addetti), in un anno sono state licenziate 300 persone (il 12% dei dipendenti) per performance giudicate inadeguate sul piano della produttività. The Verge — pubblicando un documento firmato da un legale di Amazon — ha svelato la presenza di un sistema che traccia ogni singolo addetto, valuta il suo operato

e invia una segnalazione in caso di scarsi risultati. Il primo passo, in molti casi, verso il licenziamento.

«L'articolo pubblicato su The Verge non riflette affatto il modo con cui in Italia analizziamo e utilizziamo i dati di produttività: in maniera aggregata ai fini di analisi dei processi e in ogni caso in mo-

Le pressioni

Il sindacato: in Italia le leggi offrono maggiori tutele, ma le pressioni restano

do sempre del tutto rispettoso della legislazione vigente e dei contratti — continua con i distinguo un comunicato del colosso di Seattle —. Amazon Italia non opera licenziamenti basati su dati di produttività».

Nel nostro Paese il Jobs Act ha modificato la normativa sui controlli a distanza del lavoratore dipendente. Prima del 2015, qualsiasi apparecchiatura da cui derivasse una possibilità di controllo a distanza poteva essere installata solo dopo un accordo con i sindacati o presentando una richiesta all'Ispettorato del lavoro. Oggi, se si tratta di informazioni ottenute tramite uno



strumento necessario al lavoro (il pc per esempio) non servono né l'accordo sindacale né l'autorizzazione dell'Ispettorato. Basta informare il lavoratore. Un controllo pervasivo dell'attività del singolo è co-

Un addetto stiva le merci da spedire nel centro logistico Amazon di Baltimora, negli Stati Uniti

munque vietato dalla normativa sulla privacy. «È vero, il nostro sistema di tutele è più garantista di quello Usa. Ma anche in Italia Amazon fa forti pressioni su chi non riesce a tenere ritmi di lavoro molto pressanti», lamenta Francesca Benedetti della Fisascas Cisl di Parma e Piacenza.

All'ingresso del centro Amazon di Baltimora sventa la scritta «Lavora duro, divertiti, fai la storia». I turni sono di 10 ore per quattro giorni su sette. Lo stoccaggio degli articoli è inevitabilmente ripetitivo. E regolato dalle macchine.

Rita Querzè

© RIPRODUZIONE RISERVATA