

Gioia 20
Due edifici di 32 mila mq
Fine lavori: 2022

Torre Galfa
Ristrutturazione: 100 milioni
Nei primi tredici piani
l'hotel Melià, sopra residenze
e in cima ristorante e bar
Progetto dell'architetto Maurice Kana
Fine lavori: 2019

Gioia 22
Edificio ex Inps
Superficie: 18 piani, 40 mila mq
Inizio lavori: fine 2017
Fine lavori: 2020

Palazzo Lombardia

Pirellino
IL PALAZZO
Edificato negli anni '60
Superficie:
27.321 mq

IL PARCHEGGIO
Superficie:
24.600 metri quadrati
727 posti auto

Venduto a **175 milioni di euro**

Base d'asta **85,7 milioni**

Rilanci **85**

Partecipanti alla gara **5**

AGGIUDICATARIO
COIMA SGR

18,6 milioni di euro
per il diritto di superficie
del parcheggio sotterraneo
di piazza Einaudi

Rasoio
Inizio lavori: 2017
Fine lavori: 2019
Investimento: 40 milioni

Grattacieli e riqualificazioni

Un quartiere verde sospeso sui binari tra Garibaldi e Farini

Una dozzina di edifici di nuova costruzione o totalmente ristrutturati. Entro due anni Porta Nuova cambierà ancora una volta faccia. E più in là nel tempo, oltre evoluzione: sospeso su via Melchiorre Gioia si immagina un «secondo piano» con una piazza sopraelevata tipo Gae Aulenti e una sorta di «piastra» da oltre 70 mila metri quadrati con parco e residenze «aeree» sui binari della stazione Garibaldi.

Il dominus assoluto di tutta l'area che ha come fulcro verde la Biblioteca degli alberi è Manfredi Catella di Coima Sgr. L'ha spuntata lui anche ieri aggiudicandosi all'asta il palazzo di via Pirelli 39. E lo ha aggiunto allo scacchiere immobiliare che ancora non ha finito di arricchire. Il manager si muove assieme a fondi internazionali e aveva già comprato, oltre alla sede in Gae Aulenti, nell'ordine: la torre ex Inps Gioia 22 (fine lavori nel 2020, con il fondo sovrano di Abu Dhabi), la parte di scalo Farini di Savills Investment Management, lo spiazzo di via Gioia 20 ora occupato da parcheggi (entro il 2022 sorgono due edifici). E ancora il Pavilion, l'ex torre Unilever di via Bonnet («Corso Como place» sarà completato in un anno), l'ex Telecom di via Pirelli 35 (firmato il preliminare). Poco più in là c'è poi il cruciale e ambizioso sviluppo dello scalo Farini: l'11 aprile verrà decretato il progetto vincitore del masterplan.

gio ciclopodone sopraelevato tipo «Green street». E in cima distese di verde oltre a servizi e residenze.

Ovviamente — se il progetto prendesse piede — l'area dovrebbe essere messa a bando dal gruppo FS. Ma Coima sarebbe la prima interessata anche lì — e certo non l'unica viene da dire, vista la strategicità della posizione e la vivacità dell'asta di ieri per la vendita del Pirellino.

Altro investitore attivissimo sull'area è UnipolSai. Entro due anni completerà la sua torre direzionale di vetro, legno e acciaio di fronte al Pavilion (il cantiere per riempire il «bucone» è iniziato a fine 2017, gli operai stanno gettando la platea di fondazione: per avere i 23 piani progettati da Mario Cucinella e la futuristica torre bisognerà attendere la fine del 2021). C'è poi il Rasoio, eredità dell'impero Li-

Soluzioni «aeree»
Ipotesi di un'altra piazza sopraelevata da far passare su via Melchiorre Gioia

que anni fa era, né più né meno, un vecchio grattacielo che nessuno (o quasi) voleva prendersi. Tanto che al bando di gara per assegnarlo era arrivata solo una proposta giudicata però «irricevibile» dall'allora amministrazione Pisapia. Quella proposta portava la firma dello stesso Manfredi Catella.

Ora Catella può giustamente esultare e quell'area davvero diventare la Porta Nuova degli anni 20. «Era il tassello mancante», osserva il vincitore della gara: «Intervenire sul Pirellino vuol dire immaginare un progetto di rigenerazione urbana di un intero quadrante della città. Ora avvire-

La società

● Il fondatore di Coima sgr Manfredi Catella

● Livornese, 50 anni, da anni lavora sulle aree tra Isola, Gioia e Porta Nuova

mo un concorso di progettazione internazionale perché desideriamo una trasformazione radicale». Due per ora le idee-suggerimenti di Catella: ricongiungere attraverso isole pedonali il futuro quartiere a Porta Nuova da una parte e a Palazzo Lombardia dall'altra e insieme «alleggerire» l'edificio a ponte che attraversa via Melchiorre Gioia e che «ostruisce» la visione del resto della città: «Non necessariamente va demolito, ma vorremmo certamente renderlo più trasparente o meno ingombrante», suggerisce Catella. Ovviamente soddisfatto anche Beppe Sala. «Il successo dell'asta dimostra la crescita di valore

della nostra città e mette a disposizione dei milanesi 193,618 milioni di euro», osserva il sindaco: «Metà saranno utilizzate per nuove opere a servizio degli altri quartieri della città, il resto andrà a finanziare il progetto per i nuovi uffici del Comune. Infatti il 4 aprile si conclude la manifestazione di interesse per la nuova sede che attualmente sono in via Bernina. La nostra volontà è di portare questi uffici in altri quartieri, contribuendo così al loro rilancio. La prospettiva finale rimane di realizzare un distretto dedicato agli uffici comunali in zona Cenisio».

C
Online
Tutte le notizie di cronaca e gli aggiornamenti in tempo reale sul sito Internet del «Corriere» **milano.corriere.it**

L'assessore Maran

«La rigenerazione arriverà fino alla Centrale»

L'asta «del secolo», dice Pierfrancesco Maran, assessore all'Urbanistica: «E pensare che solo cinque anni fa andò deserto un tentativo di vendita con permuta a 78 milioni...».

Cosa è cambiato in città in questi cinque anni?
«La Milano del dopo Expo è profondamente diversa da prima. Ci sono tantissimi segnali che vanno in questo senso».

L'urbanistica ora è in via Bernina, ma entro due anni dovete trovare una nuova sistemazione. Dove?
«C'è un bando aperto per trovare una nuova sede da comprare. Sarà in un quartiere periferico e ben servito dal metrò che rivitalizzeremo. Sullo sfondo rimane però l'idea di trasferire tutti gli uffici comunali in una nuova cittadella in zona Cenisio».

Non vi aspettavate neanche voi una risposta dal mercato così importante?
«La tradizione della busta chiusa su beni come questo non era la più indicata. Come si è dimostrato durante la mattinata il potenziale di guadagno per chi vende era significativo. Era evidentemente il momento più giusto per vendere un immobile come questo che va a completare il mosaico di un quartiere in trasformazione».

Questo genere di asta può diventare la regola per le future dismissioni?
«Potremmo riproporre questo sistema in competizioni che si immaginano serrate. La prossima vendita del palazzo di largo De Benedetti potrebbe avere le caratteristiche giuste».

Come cambierà la zona?
«Ci sarà un concorso internazionale. Dal punto di vista urbanistico questo può essere davvero il passo decisivo per estendere la rigenerazione di Porta Nuova verso la Centrale».

A.Se.
© RIPRODUZIONE RISERVATA

Accademia Carrara

RE•M
Tra arte, immaginazione e bellezza.

MANTEGNA BERGAMO

25.04
21.07 2019

RESURREZIONE-MANTEGNA.IT

RE•M

FONDAZIONE ACCADEMIA CARRARA

COMUNE DI BERGAMO

brembo

LOVATO electric

S.PELLEGRINO

BONALDI

ALFAPARF GROUP

PERISCO

fra.mar

UBI Banca

AZIMUT CAPITAL MANAGEMENT

TECNICAL SPONSOR GRUPPO FIBELUX

FARE Banca per bene