

Primo piano | La città che cambia

Palazzo Marino

Il sindaco Giuseppe Sala, 60 anni, applaude alla cessione di via Pirelli 39, un immobile che fino al 2015 ospitava gli uffici comunali oggi trasferiti in via Bernina 12



Il sindaco del'asta per la sede comunale dimostra quanto è cresciuto il valore della città

di **Andrea Senesi**

Ottantacinque rilanci in novanta minuti. Valore finale: 175 milioni di euro (più i 16 per i relativi parcheggi sotterranei), praticamente come le *Donne di Algeri* di Pablo Picasso, il quadro battuto da Christie's a New York nell'asta record del 2015. Via Pirelli 39, meglio conosciuto come il Pirellino, è più modestamente la sede storica degli uffici dell'Urbanistica comunale, ora sotto restyling per eliminare l'amianto dalle facciate (l'intervento dovrebbe concludersi dopo l'estate). Ma la cifra spesa per acquistarlo, e la gara a colpi di rilancio da tre milioni di euro alla volta, giustificano in pieno l'entusiasmo scatenato ieri nei corridoi di Palazzo Marino. Alla fine è stata la Coima sgr di Manfredi Catella ad aggiudicarsi il Pirellino, al doppio della base d'asta fissata a 87,5 milioni di euro. Le offerte arrivate in busta chiusa alla vigilia erano cinque. Il concorrente più agguerrito di Catella è stato, fino all'ultimo minuto e fino all'ultimo milione, Asterope, una newco costituita ad hoc per l'asta da Merope Asset Management, società a sua volta partecipata al 70 per cento dal 37enne manager genovese Pietro Croce, al 10 dalla famiglia Borromeo, e poi da John

Unipol

Nuova sede di 23 piani Unipol sta gettando la piastra di fondazione
Inizio lavori: 2017
Fine: 2021

Progetto dell'architetto Mario Cucinella
Investimento: oltre 100 milioni



Big Hotel

Inizio lavori: 2017
Fine: 2020
Investimento: oltre 20 milioni

Unilever

Torre 21 piani
Superficie: 22 mila mq
Fine lavori: 2020

Piazza Gae Aulenti

Torre Unicredit Pavilion

Sede Coima

Bosco Verticale

Biblioteca degli Alberi

Pirellino ai privati: 175 milioni Porta Nuova allarga i confini

Asta da record per la torre del Comune
Catella: isole pedonali, restyling del ponte
Dal tesoretto interventi in altri quartieri
«Un polo degli uffici civici in via Cenisio»

Elkann e da Federico Imbert. Merope aveva già acquisito, un paio di stagioni fa, l'edificio di seimila metri quadrati tra via Torino e via Della Palla e quello di extralusso di via della Spiga 5.

Come stabilito nel bando, l'operatore dovrà ora proce-

dere con un concorso internazionale di progettazione «per garantire uno standard qualitativo all'altezza». L'immobile di via Pirelli 39 risale agli anni 60, ha una superficie di 27mila metri quadrati e il parcheggio una capienza di 727 posti auto. Eppure solo cin-

concept and stylist creator: Martina Colombo | graphic: www.martina.com | photo: www.martina.com

>Showroom | Via Indipendenza 159 | 20821 Meda (MB) Italia | www.giuliomarelli.com

marelli

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

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

Venduto a **175 milioni di euro**

- Base d'asta: **85,7 milioni**
- Rilanci: **85**
- Partecipanti alla gara: **5**

AGGIUDICATARIO } **18,6 milioni di euro**
COIMA SGR per il diritto di superficie
del parcheggio sotterraneo
di piazza Einaudi

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, altra 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.

L'appetito ora potrebbe venire da un'area ulteriore. È quella dei binari della stazione Garibaldi (tra via Farini, via Pepe e il Cavalcavia Bussa), di proprietà di Sistemi urbani. Il Pgt parla di «nodi di interscambio monofunzionali isolati dal resto della città (...) occasioni di degrado urbano e insicurezza, da valorizzare». In particolare per Garibaldi già si ipotizza una riqualificazione «a consumo di suolo zero» che ricorda da lontano quella di Helsinki. Edifici «cavi», attraversati dalle gallerie sotto le quali i treni continuerebbero a viaggiare; passag-

gio ciclopedonale 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: ricondurre 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 dovrete 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

FONDAZIONE ACCADEMIA CARRARA

COMUNE DI BERGAMO

brembo

LAZIMUT CAPITAL MANAGEMENT

LOVATO electric

S.PELLEGRINO

BONALDI

ALFAPARF GROUP

PERISCO

TECNICAL GROUP

fra.mar

UBI Banca