

13 Mar 2020

## SeiMilano, sta per nascere il nuovo quartiere disegnato da Cucinella con Desvigne

Mariagrazia Barletta



---

Tutto pronto per SeiMilano, il nuovo quartiere firmato Cucinella

---

Entra nel vivo lo sviluppo del maxi-progetto di rigenerazione urbana SeiMilano, il futuro quartiere polifunzionale, integrato in un parco urbano di oltre 16 ettari, che sta nascendo a Milano, nell'area sud-ovest della città. L'operazione, che conta su un investimento complessivo di 250 milioni di euro, è condotta da **Borio Mangiarotti**, storica società milanese di costruzione e sviluppo immobiliare, e dal fondo statunitense Värde. Con la recente chiusura di un contratto di finanziamento da 113,5 milioni di euro con Intesa Sanpaolo e Banco Bpm, il progetto è entrato nella fase di sviluppo. È stata completata la prima fase che riguarda i lavori di bonifica e il rilascio di tutti i permessi per costruire. «Stiamo realizzando le fondazioni fino al primo piano interrato, che sono parte del progetto di bonifica. Al momento ci stiamo preparando per iniziare i lavori già autorizzati dal permesso di costruire. Questo vale per le residenze, ossia per il lotto "R1" che è il primo lotto residenziale, vale per il comparto uffici che è stato venduto al fondo

Orion (Orion Capital Managers, *nda*) e per il retail-park», riferisce **Marta Stella**, responsabile marketing di Borio Mangiarotti. Come è noto, il quartiere è progettato da **Mario Cucinella Architects** (Mc A) e dal paesaggista francese **Michel Desvigne** (studio **Mdp**). «Il cantiere è abbastanza grande perché prevediamo di costruire insieme le prime 524 residenze, gli uffici e il retail-park e poi l'anno prossimo inizieranno i lavori del parco e delle altre urbanizzazioni. Vorremmo portare tutta questa parte a compimento per la fine del 2022 o l'inizio del 2023. Quello che verrà dopo - che non fa parte di questa prima parte di sviluppo - è il secondo lotto residenziale, quindi altrettante 500 residenze lungo via Calchi Taeggi», continua Marta Stella.

In particolare, il primo lotto di 524 abitazioni, firmato anch'esso da Mario Cucinella Architects, si colloca tra il boulevard che corre in direzione nord-sud e il futuro parco, e si configura come un sistema permeabile solcato da percorsi pedonali e animato da corti e giardini in quota, concepiti come estensione dello spazio pubblico del boulevard. Il linguaggio compositivo variegato e la tripartizione delle tipologie in edifici a logge, con terrazze e con serre aggettanti, contribuiscono a creare una vivace diversificazione dei fronti. Le 524 abitazioni sono suddivise tra libere e convenzionate. «La quota di edilizia convenzionata è poco meno del 50 per cento», precisa ancora Marta Stella. Non ci sarà una netta separazione tra l'edilizia libera e quella convenzionata: le due modalità saranno mixate all'interno anche di uno stesso immobile. «Prevediamo di terminare le residenze (le 524 del primo lotto, *nda*) intorno alla fine del 2022. Ora siamo alle fondazioni», specifica la responsabile marketing. «Riusciamo a coniugare verde, qualità architettonica, accessibilità e servizi smart a un prezzo medio di 3.200 euro al mq per le residenze. Stiamo realizzando un prodotto esclusivo alla portata di tutti perché con 350mila euro una famiglia compra un trilocale nel verde a 16 minuti di metropolitana da piazza Duomo», sottolinea **Edoardo De Albertis**, Ceo di Borio Mangiarotti. «Abbiamo fatto delle sovrapposizioni anche grafiche - aggiunge -: il parco che andiamo a realizzare, come estensione, è grande circa come il Parco Sempione».

Ci sono poi le opere di urbanizzazione. Oltre al parco, vi è il sistema dei percorsi, tra cui i nuovi assi viari, e poi un polo scolastico con asilo nido e scuola materna progettato da **Anna Giorgi & Partners**. «Fanno parte delle urbanizzazioni anche una serie di lavori sul Parco delle Cave e sul Parco Blu», specifica Marta Stella. Infine, ma non certo per importanza, c'è il Cam, ossia il Centro aggregativo multifunzionale che conterrà anche gli uffici dei servizi territoriali di Milano. Un'opera di urbanizzazione a scomputo che sarà trasferita al Comune, progettata dallo studio **It's** (con **Paisà**, studio di progettazione del paesaggio e **Esa Engineering** per la parte impiantistica e strutturale). Parte integrante del progetto è un'area verde di 13mila mq, concepita da It's «in dialogo con Michel Desvigne», racconta **Paolo Mezzalama**, socio di It's con **Alessandro Cambi** e **Francesco Marinelli**. «Abbiamo ottenuto il permesso di costruire da pochissimo», continua l'architetto. «L'intervento - aggiunge - crea una porta di accesso al nuovo quartiere attraverso dei servizi pubblici e questo simbolicamente vuol dire molto, perché il Comune sarà presente in questo nuovo pezzo di città e ci sarà da subito». La parte edificata del Cam è composta da due volumi: un edificio ad un piano che ospiterà i servizi sociali del Comune e un pergolato delle stesse dimensioni destinato alle funzioni da svolgere all'aperto e in stretta connessione con l'area verde. L'edificio è strutturato su una maglia modulare di nove metri per nove, con pianta quadrata e un patio centrale, attorno a cui sono distribuite le diverse funzioni. «Abbiamo puntato sulla semplicità, pensando a questa maglia che si ripete e ad un rivestimento di pannelli prefabbricati in cemento studiati ad hoc, resistenti anche nel tempo. L'interno anche è molto semplice, prevede un pavimento industriale e impianti a vista ad eccezione della zona degli uffici. Abbiamo pensato ad un edificio con un'estetica un pochino "nuda"», spiega Mezzalama. Stiamo lavorando intensamente all'esecutivo, lo consegneremo a fine aprile a Borio Mangiarotti e Värde», conclude l'architetto. Subito dopo ci sarà la gara per affidare i lavori.

A caratterizzare il progetto della «città-giardino» è anche la presenza di servizi smart.



«Parallelamente a tutta l'attività di progettazione portata avanti con l'architetto Cucinella e il paesaggista Desvigne, abbiamo lavorato anche con altri soggetti, in particolar modo con **Arup** nella fase iniziale per le linee guida e con **Planet smart city** che è un competence service specializzato nell'implementazione di servizi smart negli ambienti urbani. Con loro abbiamo definito le linee direttrici del progetto che noi chiamiamo "soft", che riguarda i servizi di SeiMilano», spiega ancora Marta Stella. Tra questi, un'app per essere sempre aggiornati sulle attività del quartiere, servizi ad hoc per il parco e i servizi cosiddetti «welfare» per le residenze. «Al piano primo delle residenze c'è un podio, un camminamento pedonale che unisce i vari edifici, sul quale affacciano delle aree comuni che noi abbiamo destinato a diverse funzioni, tra cui: spazi coworking, una palestra, uno spazio per i bimbi e una biblioteca degli oggetti, dove metteremo a disposizione alcuni oggetti di normale utilità, come l'idropulitrice o il trapano, i condòmini potranno prenotarli tramite un'app. In più, abbiamo previsto un servizio di portierato innovativo, che all'attività di portierato tradizionale affianca quella di community manager», conclude Marta Stella.



P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved