

3.500 **Le abitazioni** costruite con i canoni dell'edilizia convenzionata sul territorio cittadino. Il social housing porta sul mercato alloggi con prezzo di vendita inferiore ai 3 mila euro al metro quadro

1.700 **I nuovi appartamenti** in affitto oppure in vendita con prezzi low cost che saranno resi disponibili grazie ad accordi la cui firma è prevista nei prossimi mesi



I principali interventi di edilizia abitativa con prezzo sotto i 3 mila euro al metro quadro e i poli di affitto low cost

ne, Intesa Sanpaolo, Unicredit, Cassa Italiana Previdenza e Assistenza Geometri, Generali, Banco Bpm, Aler Milano e Tim che tra interventi già realizzati o da realizzare ha messo in vendita 616 appartamenti a un prezzo che va dai 2.030 euro ai 2.240 euro al metro quadrato e ne ha affittati 1.342 con una spesa dai 5,4 ai 7,5 euro per metro quadrato. Si va da via Rizzoli (137 appartamenti, 87 in affitto a 5,8 euro a metro, 50 in vendita a 2.030 euro al metro) a via Quintiliano (89 appartamenti in locazione con un prezzo metro quadro di 5,4 euro) da via Moneta (309 alloggi, 218 in affitto a 5,8 euro a metro e 91 in vendita a 2.160 euro al metro) a via Merezzate (615 appartamenti, 404 in locazione a 5,9 euro a metro, 211 in vendita a 2.240 euro al metro), da via Antegnati in fondo a via Ripamonti (468 appartamenti, 304 in affitto a 6,5 euro al metro, 164 in vendita a due mila euro al metro) alle future costruzioni nell'ex scalo Greco-Breda (400 appartamenti, 240 in locazione con prezzi da 5,8 a 7,5 euro al metro, 160 in vendita a 2.200 al metro).

La particolarità di tutti questi progetti è la nascita di «start up» di comunità degli inquilini che approfondiscono il progetto un anno prima, che dicono la loro sulle parti comuni, che formano gruppi d'acquisto per gli arredi, gli elettrodomestici, i traslochi. Proprio in questi giorni Redo ha stilato un decalogo con Amsa per il «trasloco sostenibile» dei 600 nuovi inquilini

di via Merezzate. «La nuova frontiera del Piano di governo del territorio — continua Maran — è proprio quella di cercare di incrementare la quota in affitto a prezzi calmierati. Qualcosa di vede già come in via Merezzate dove proprio in questi giorni si stanno consegnando le case».

L'intesa con i privati

Uscendo dai confini di chi dedica il suo lavoro esclusivamente all'housing sociale, troviamo altre due realtà molto importanti. Spostiamoci a Nord-ovest, a Cascina Merlata, zona Expo, dove EuroMilano ha ceduto le volumetrie a diverse cooperative per la realizzazione di case in edilizia convenzionata (circa 1.500 ap-

partamenti) e al Fondo Housing sociale Cascina Merlata per l'housing sociale che già visto la realizzazione di 397 appartamenti a un prezzo di 2.074 euro al metro. Tutto esaurito nel giro di pochissimo tempo. Adesso si riparte con altre quattro torri per 297 alloggi a 2.180 euro al metro. Saranno pronti entro il 2021. Viene considerato il più importante intervento di edilizia sociale del Paese.

L'altro grande progetto porta il nome di SeiMilano. Dopo il lunghissimo stop imposto dalla magistratura, il progetto di rigenerazione urbana dello sviluppatore Borio Mangiarotti e del fondo Varde tra via Calchi Taeggi e via Bisceglie ha ripreso a marciare. Il progetto dell'architetto Mario Cucinella prevede mille residenze, di cui 500 in edilizia convenzionata. Il primo lotto di 262 sarà pronto entro fine 2022. «Con il nuovo Pgt — conclude Maran — è aumentato l'obbligo di convenzionata. Prima era il 20 per cento in vendita e il 10 in affitto. Ora 20 e 20. Abbiamo individuato nuove aree, alcune già presenti nel bando Reinventing cities, per circa 1.700 nuovi alloggi, tra cui il parcheggio di Crescenzago, l'ex macello, lo scalo di Lambrate. La nuova normativa favorisce la nascita di residenze universitarie e di studentati. E adesso, per la prima volta, vedo che anche dei colossi immobiliari come Hines, lontani da questo settore, sono interessati a sviluppare operazioni del genere».

Euromilano

Una scuola da novecento studenti ad «Uptown»



Plesso La scuola dietro al Musocco

© RIPRODUZIONE RISERVATA

per le periferie
Ma la domanda fa crescere i prezzi



Il mix Euromilano ha sviluppato il progetto di edilizia libera dopo aver ceduto alle cooperative le volumetrie legate alle abitazioni in edilizia convenzionata (qui sopra)

attorno ai 2mila euro/mq. Volumetrie cedute dallo sviluppatore originario, e cioè Euromilano, oggi al lavoro sui primi tre dei sei lotti di edilizia libera di Uptown e sulle opere pubbliche. «Ricuciamo la città con le sue periferie — spiegano dalla spa il cui primo azionista è Banca Intesa —: tra Bovisa (Politecnico), Navigli (ex Cartiere Binda) e Certosa (tra Mac Mahon e Quarto Oggiaro), abbiamo il primato di aree sviluppate in città».

Ma è soprattutto l'escalation dei prezzi di Uptown a sorprendere. Primo lotto venduto a un prezzo medio di 2.900 al metro; il secondo oggi in costruzione arrivato a valere in media 3.600, con quasi la metà degli appartamenti piazzati nei primi eventi; il terzo, ancora da realizzare, è appena entrato in commercializzazione con un prezzo medio di 4.500.

Risultato: decine di appuntamenti già in agenda, in barba a ogni cassandra post-Covid. Quasi un simbolo delle dinamiche odierne, che vedono i grandi progetti alle porte della città non arretrare di un millimetro di fronte a una crisi che colpirà semmai sviluppatori più piccoli e l'usato», a conferma che a Milano la domanda di nuovi alloggi tiene.

Per Euromilano, Cascina Merlata s'inserisce nel quadro delle grandi operazioni internazionali, come La Defense a Parigi e Canary Wharf a Londra, ragionando sull'orizzonte 2050 quando «sette persone su dieci vivranno attorno alle «città-stato»». «Qui siamo a soli 5,5 km dal centro — spiega l'ad di Euromilano Attilio Di Cunto —, pochissimo rispetto ad altre periferie europee. E a regime la zona sarà raggiunta, da metrò Circle line e Alta ve-

Un nuovo plesso scolastico pubblico per tutto il quartiere e la riqualificazione del piazzale antistante il cimitero Maggiore. Sono i due interventi pubblici che realizzerà Euromilano a Cascina Merlata. Il nuovo edificio con cinque sezioni di scuola dell'infanzia, 15 classi di scuola primaria, nove classi di secondaria di primo grado, accoglierà circa 900 alunni e sarà pronto per l'anno scolastico 2023-2024. Valore 17 milioni. La riqualifica del piazzale (55mila metri di superficie) prevede la sistemazione delle aree a verde e il restyling della piazza, dei parcheggi (188 posti auto e 16 moto) e del capolinea tranviario. Costo: quattro milioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

locità ferroviaria». Rispetto ai «competitor cittadini, da Porta Nuova a Citylife», Cascina Merlata «lavora alla creazione di una comunità senza puntare soltanto agli uffici».

Le nuove esigenze abitative emerse con il lockdown erano in sostanza già integrate: spazi aperti, condivisi e flessibili (per coworking, nursery, ecc.), terrazzi vivibili, app condominiale, car sharing, alta connettività e efficienza energetica. «Vogliamo superare il concetto di smart city verso la città di benessere, salute e sicurezza — aggiunge il presidente Luigi Borrè —. Siamo stati pionieri e per questo, nonostante la crisi del 2008, con le strategie immobiliari ridimensionate, Banca Intesa ha considerato comunque strategico investire sul piano Cascina Merlata».

Giacomo Valtolina
© RIPRODUZIONE RISERVATA

MASSIME QUOTAZIONI DI MERCATO



ACQUISTIAMO OROLOGI
GRANDI MARCHE E D'EPOCA

Aperti tutti i giorni dalle 9,00 alle 18,30 orario continuato sabato compreso



BANCO METALLI PREZIOSI
PRONTOGOLD
onesti conviene

OPERATORE SPECIALIZZATO PER IL COMMERCIO DI METALLI PREZIOSI IN SEDE PERITO IN PREZIOSI ISCRITTO ALLA CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO N° 2520

Via Vittor Pisani, 12 - 20124 Milano
Tel 02 49526556 Fax 02 49526557
www.prontogold.com info@prontogold.com

Raggiungibile con la MM2 o MM3
Fermata Stazione Centrale
Passante ferroviario fermata Repubblica

ACQUISTIAMO ORO PURO
49,40
euro al grammo

ACQUISTIAMO ORO USATO
33,90
euro al grammo