

# La Città dei «quindici minuti»

**La classifica dei quartieri secondo la raggiungibilità dei servizi**

**Porta Lodovica, Città Studi e Bicocca, qui Milano è già policentrica**

**Scenari immobiliari: trasporti, scuole e salute la base per ripartire**

Nel progetto di città in cui tutto si raggiunge a piedi in un quarto d'ora, l'Isola ha il massimo di accessibilità ai mezzi pubblici, il Ticinese alle scuole d'infanzia e Chinatown all'offerta culturale. Ventidue Marzo ospita ogni genere di negozio di vicinato, Porta Lodovica e Bruzzano eccellono per la presenza di servizi sanitari. A San Siro ci sono le attività sportive, a Pagano gli immobili di qualità. La Comasina e Quarto Oggiaro sono oggi le zone più convenienti.

Le classifiche sulla vivibilità dei quartieri milanesi — presentate ieri da Scenari immobiliari in occasione della prima «Giornata nazionale della Casa» organizzata ieri con Casa.it — offrono una fotografia di mercato chiave nel dibattito sulla Milano 2020 post-Covid. Una metropoli che Palazzo Marino punta a ridisegnare come «Città dei 15 minuti», appunto, sulla falsariga della Ville du quart d'heure del sindaco di Parigi Anne Hidalgo, nuova rotta politica mutuata sul modello delle grandi metropoli industriali americane d'inizio 900.

Tra centro e periferie

Tirando le somme — e soppesando tramite algoritmo gli indicatori geografici presi in considerazione (vicinanza ai mezzi, alle strutture sanitarie, a scuole e università, al verde, agli impianti sportivi, ai musei, ecc.) —, il quartiere con maggiori servizi nell'arco dei 15 minuti a piedi risulta essere Porta Vigentina-Porta Lodovica. Una zona residenziale con un'università, la Bocconi, numerose strutture mediche pubbliche e private, piccoli negozi ma anche supermercati, oltre a una elevata qualità media degli immobili.

Sul podio seguono Città Studi e la Bicocca, anch'esse trainate dagli ambienti universitari, con ambulatori e ospedali, spazi culturali e appartamenti di buona fattura. Seguono Sarpi (bene l'offerta culturale e i collegamenti tranviari), San Siro (mezzi pubblici e impianti per sport e tempo libero) e le zone commerciali di Buenos Aires, De Angeli-Monte Rosa, Ventidue Marzo, Porta Romana e corso Magenta, tutte zone lungo la Circonvallazione, a metà strada tra centro e periferia.

Di contro, restano servite con difficoltà le estreme periferie, da Crescenzago-Cascina Gobba al Forlanini, da Ponte Lambro a Rogoredo, da Boffalora a Muggiano, Quinto Romano e Figino fino a Roserio, soprattutto a causa della scarsità di scuole e impianti per il tempo per libero, anche se inseriti in territori più «verdi».

La rete diffusa

La gran parte del territorio cittadino appare tuttavia già inclusa in una rete di servizi ramificata, mostrando potenziale anche nei quartieri più difficili come San Siro. «Dimensioni, infrastrutture adeguate e trasporto pubblico di livello mettono Milano in una posizione di forza anche in un momento difficile come quello attuale» spiega Francesca Zirnststein, direttore generale di Scenari Immobiliari. Dalla ricerca si nota che i quartieri più in alto in classifica sono quelli che si posizionano tra il centro e la periferia, lungo gli anelli intermedi cittadini. Uno schema — i servizi confinati all'interno della Cerchia — che a Milano si rompe grazie a università, scuole e impianti sportivi, «segno di fondamenta solide per la città che si vuole policentrica» per Zirnststein. «E grazie alla cultura: da Nolo ad Affori e ai Navigli, il fermento esce dall'Area C». Osservando solo i prezzi, le zone più riqualificate sono Arona-Losanna, Filzi-

Gioia, Lima-Morgagni e corso Vercelli, con quotazioni sono aumentate di più del 20 per cento negli ultimi cinque anni.

#### La vivibilità

La ricerca guarda anche al lungo periodo, individuando le principali aree in via di riqualificazione (Scalo Romana, Santa Giulia, Rubattino, Bovisa, Mind-Cascina Merlata e Bisceglie) come i quartieri che cambieranno la città grazie a servizi residenziali più moderni, con scuole in costruzione ed edilizia convenzionata dedicata a studenti e anziani, due degli elementi strategici della domanda residenziale milanese. «I nuovi progetti — sottolinea Zirstein — continueranno a trasformare Milano, le sue polarità catalizzatrici e l'identità di alcuni quartieri». Tra quelli con appeal in crescita si segnalano a Nord Niguarda, Gorla, Adriano e Bicocca, a Sud Giambellino e Lorenteggio, a Est Ortica e Lambrate, a Nord-Ovest Farini e Bovisa. In attesa degli scali, chiusura del «cerchio» dei trasporti (la Circle line) con annessi raccordi e hub della mobilità ai capolinea del metrò, i cui prolungamenti verso l'hinterland sono in odore di Recovery fund.

#### Il mercato post-Covid

Sullo sfondo delle statistiche, galleggiano le incognite post-Covid (in primis per il mercato delle locazioni e degli studenti fuori sede) con le interpretazioni delle dinamiche immobiliari e demografiche spesso complesse, diverse tra centro e periferia e tra «nuovo» che va bene e «usato» che soffre. Si registrano minimi movimenti «anagrafici» di residenti in uscita dalla città, e affitti che non ripartono. Ci sono smart working e didattica a distanza universitaria. Per il momento, sì, calano le compravendite (-15,4%) e i fatturati (-17,5%) ma meno del totale nazionale (-23,6%). Le previsioni parlano del 13% in più per il 2021. E i prezzi tengono: «Nonostante gli effetti della pandemia nella prima metà del 2020, il mercato milanese continua a essere molto resiliente — conferma Paolo Federici a capo di Ubs global wealth management in Italia —. C'è stato addirittura un aumento dei prezzi dell'1,5% da settembre scorso».

#### Le «bolle» globali

Solo mercoledì, l'ultimo studio del gruppo bancario svizzero sugli andamenti immobiliari delle città globali (e il loro rischio «bolle») raccontava di un aumento in città dei prezzi «reali». Un tasso che sotto alla Madonnina era tornato in positivo solo l'anno scorso dopo un decennio di sofferenza post-crisi finanziaria del 2008. «Ci sono spostamenti dal centro alle zone semi-centrali — aggiunge Federici — ma nell'Area metropolitana la domanda c'è». Secondo il dossier, la città resta competitiva sul fronte del mattone: per acquistare un appartamento di 60 metri quadrati a Hong Kong, Parigi, Londra un impiegato dallo stipendio medio deve lavorare per 20, 17 e 14 anni. A Milano ne «bastano» sei, con valori medi che tengono al riparo, appunto, dal rischio «bolla».