

Questo contenuto è pubblicato su Corriere della Sera Digital Edition, la nostra applicazione per tablet e smartphone: [Scopri Corriere Digital Edition](#)

SCOPRI L'APP >

CORRIERE DELLA SERA

DIGITAL EDITION

MILANO - 07 dicembre 2020 - pagina 4



Investitori internazionali e prime ruspe Così si ridisegna il distretto San Siro

Le ganasce delle ruspe mordono i mattoni gialli, sbriciolano i primi metri cubi di queste stalle anni 50 del «Trotto», da anni abbandonate al loro destino, villaggio di traffici e disperazione all'ombra della città dei grattacieli nel Triangolo tra via dei Rospigliosi, piazza Axum e le vie Capecelatro e Pessano. È l'epoca del Covid e della condivisione online. E mentre lungo il viale sfrecciano mezzi militari e ambulanze diretti verso ospedali e tendoni, i residenti si affacciano dai balconi, riprendono i cantieri e postano su Facebook l'avvio dei lavori. Nelle agorà digitali, alcuni applaudono, altri mugugnano. Ma a pochi metri dall'epicentro della trasformazione di San Siro, il Meazza, non tutti sanno chi sia l'investitore, l'ultimo ad arrivare in un'area tanto simbolica come il Trotto e il primo a mostrare le scavatrici. E cioè il colosso delle assicurazioni Axa, al debutto in un'operazione di puro sviluppo immobiliare.

Il cantiere Axa al Trotto

Oltre a Milan e Inter, il fondo Elliott e il gruppo Suning, altri grandi investitori internazionali accendono le luci su San Siro. È un importante segnale post-Covid verso i Giochi 2026. Axa plana con il braccio operativo Red Brick sul mercato residenziale rilevando 18 mila metri quadrati da Hines, che a giugno aveva acquisto l'intero Trotto, dismesso dal 2013, da Snaitech. Su diverse scale, Axa ed Hines hanno strategie simili: una quota importante di edilizia socio-residenziale in affitto, con servizi per anziani e famiglie. Axa avrà almeno il 40% di appartamenti a canoni concordati (100-130 euro/mq al mese) tra la torre centrale e la linea di palazzine con una corte verde progettate da Marco Piva: «L'area era in condizioni indicibili — spiega Alexio Pasquazzo di Red Brick —. C'è amianto esposto, urgono bonifiche. Stiamo sviluppando un progetto con grande attenzione al verde: manterremo i tre alberi più alti (40 metri) con prati e nuove piante».

Affari, affitti e case Aler

Quasi un progetto «pilota» di quanto accadrà, a seguire, dall'altra parte di via Rospigliosi (la pista era collegata alle stalle tramite tunnel), all'ex ippodromo del Trotto con Hines: 130 mila metri quadrati dove, al netto di alcuni lotti che potranno essere venduti (c'è l'interesse, tra gli altri, del fondo Värde con Borio Mangiarotti), saranno realizzati oltre mille appartamenti, tutti in affitto a 150 euro/mq al mese di canone concordato, realizzati nei limiti del vincolo indiretto della Soprintendenza che sussiste sulle aree Vietti (le palazzine alla biglietteria Sud), la «stecca» verso via Aldobrandini e la forma dell'anello ippico.

I cantieri potrebbero iniziare nel 2022, si tratterà della più grande operazione destinata alla locazione per un investimento di oltre 300 milioni: «Siamo investitori di lungo periodo con l'idea chiara di lavorare su condomini residenziali in affitto» spiega Mario Abbadessa da Hines.

Entrambi i progetti sono in via di definizione: si trattano le volumetrie con il Comune per aumentare l'edificabilità del Pgt (Piano di governo del territorio) grazie a vicinanza a stazioni del metrò ed edilizia calmierata. Volumetrie che il Comune, nell'ultima puntata della querelle con il Pirellone Lombardia sui limiti all'edificabilità, ha lasciato aumentabili liberamente nella San Siro più abitata, dove c'è uno dei complessi di case popolari più grande (della regionale Aler), il quadrilatero anni 30 tra le via Dolci, Ricciarelli, Civitali e Paravia, 4.700 alloggi).

Sullo sfondo del quartiere «spezzato» in una città ferita da Covid, si staglia il teatro dei sogni. La futura Scala del Calcio. Il definitivo progetto di Inter e Milan, embrione iconoclasta ma generoso, con la sua dote da 1,2 miliardi e il nodo gordiano di Palazzo Marino: demolizione o rifunzionalizzazione del vecchio Meazza? Con relative incognite sulla sede dell'inaugurazione dei Giochi invernali 2026. Nei rendering, al posto dello stadio si ammira una suggestiva «necropoli» di reliquie ripensate in grande centro sportivo, palestra a cielo aperto.

Palestra a cielo aperto

più grande centro di padie in Italia» dicono da Hines. Una vocazione sportiva e al tempo libero che già avvolge il quartiere del Cavallo, un perimetro di piste dell'ippica che a guardarlo dall'alto impressiona: 140 ettari di proprietà di Snaitech. La società di scommesse ha avviato un piano di rilancio per il Galoppo e il Trotto alla Maura, ritirato il ricorso sul vincolo monumentale e chiuso la querelle con i 25 allenatori sui contratti delle scuderie (da 300 cavalli). «Abbiamo voluto dare un messaggio forte alla città ci stiamo concentrando sul progetto di valorizzazione e rilancio con accessi triplicati dal 2015 fino (270mila), grazie anche a concerti ed eventi».

Nessuna deroga al mattone su queste aree, dal Comune c'è l'apertura semmai per individuare progetti per funzioni sportive diverse o per reinserirle nel parco di Trenno.

Terme, torri e club

Ex scuderie, tra tanti ippodromi, le «De Montel» datate 1915 hanno trovato — finalmente — un avvenire intrigante: grazie alle acque sulfuree trovate a 290 metri di profondità, sotto la facciata liberty emergerà il Teatro delle Terme (con agevolazioni per anziani e disabili) disegnato dallo studio Marzorati, figlio del virtuoso bando internazionale Reinventing cities e rilevato per oltre 7 milioni di euro dalla San Siro investimenti, espressione dell'immobiliare italo-svizzera Vicom e dell'imprenditore Valentino Tomasoni.

Affacciati sugli ippodromi spuntano altri progetti immobiliari, come Hippodrome, torre di 22 piani in via Ippodromo, pronta nel 2022, o quella da 20 metri in via Trenno, entrambe progettate dallo studio Beretta (per il gruppo Carlo Maresca), che nel 1935 realizzò da queste parti l'Harbour club, e che a distanza di 85 anni è chiamato a curare anche restyling e ampliamento del circolo oggi «Aspria».

©RIPRODUZIONE RISERVATA