

Urbanistica 10 Dicembre 2021

Boeri: «Milano è dinamica e innovativa ma deve allargare i suoi confini»

◀ Stampa

di Paola Dezza

In breve

L'intervista. La pandemia ha cambiato i parametri: case e uffici si contaminano e gli spazi diventano flessibili. Preoccupa lo stock direzionale ormai obsoleto che è meglio riconvertire

«Grandi spazi aperti, efficienza energetica e prossimità guidano la domanda di case». Esordisce così l'architetto Stefano Boeri, tratteggiando l'impennata della domanda abitativa che ha contraddistinto gli ultimi mesi. Siamo nella ampia sala accogliente del suo studio milanese, in un palazzo d'epoca, parquet vissuto e grandi vetrate luminose, viavai di giovani mentre una troupe televisiva si prepara a registrare un documentario. Stefano Boeri sottolinea la vivacità di Milano, che ha visto salire i prezzi delle case del 4,1% (variazione media annuale secondo Nomisma). La città attira investitori da tutto il mondo in cerca di nuove opportunità, che vanno dagli acquisti di edifici a reddito allo sviluppo in aree da rigenerare.

Nei primi nove mesi di quest'anno nel capoluogo lombardo sono arrivati nel segmento uffici capitali pari a 1,26 miliardi di euro sui totali 1,45 miliardi spesi in Italia (dati Colliers), mentre nel living, il residenziale declinato in categorie che vanno dallo studentato al senior housing sono stati investiti 214 milioni sui 254 milioni complessivi (dati Cushman&Wakefield). «Se da un lato aumenta la domanda di abitazioni, spinta anche dalle necessità che sono state messe in luce dai lockdown dovuti al Covid, a rappresentare un problema oggi sono gli uffici - sottolinea -. Vengono premiati gli spazi direzionali flessibili, con grandi aree comuni nate per la convivialità e la socialità. Un trend dal quale non si può tornare indietro». Spazi che però dovranno garantire anche una percentuale di privacy a chi vi lavora.

Il problema è rappresentato soprattutto dallo stock immobiliare di uffici ormai obsoleto, che sarebbe meglio riconvertire in studentati o social housing, spiega. La pandemia ci ha insegnato anche che si può superare la separazione netta tra casa e ufficio. Secondo Boeri, che da febbraio 2018 è presidente della Triennale di Milano, la vitalità del mercato si percepisce anche fuori dai confini del capoluogo. Molti i progetti che lo studio sta seguendo, da Napoli a Cagliari, da Brescia a Padova. A Treviso il complesso Ca' delle Alzaie è formato da tre edifici lungo la Restera che fanno di Treviso una città modello di riforestazione urbana: oltre due ettari di vegetazione, solo in facciata 120 alberi per 2,7 tonnellate di ossigeno prodotte all'anno. A Milano intanto il successo dello sviluppo di Bosconavigli, compendio residenziale immerso nel verde che arriverà in zona ex Scalo ferroviario San Cristoforo ha registrato il tutto venduto sulla carta (si veda articolo a lato). «Le periferie sono sempre più interessanti. Soprattutto nella parte sud della città», racconta Boeri. Ma la vera sfida che Milano dovrebbero cogliere è quella di ampliare i confini, sposare i comuni della cintura. Che oggi sono meta del progetto Forestami, lanciato nel 2018 per piantare entro il 2030 tre milioni di alberi. All'estero Boeri ha sviluppato importanti progetti, dal masterplan di Tirana al complesso residenziale in Cina ispirato al Bosco Verticale.

Quest'ultimo a Porta Nuova è diventato un edificio iconico. «In Olanda a Eindhoven il Trudo Vertical forest è il primo esempio di Bosco Verticale dedicato al social housing - spiega -. Sono arrivate oltre mille domande per 125 unità abitative in una torre residenziale di 70 metri e 19 piani. Sui terrazzi sono presenti almeno un albero e 20 cespugli e arbusti bassi, in tutto 135 alberi e 10mila arbusti e piante di più piccole dimensioni. Il costo di costruzione è di 1.300 euro al metro. L'affitto per 50 mq - ma gli appartamenti sono accorpabili - viaggia intorno ai 600 euro al mese. È un edificio che potrebbe essere replicato anche in Italia, una sorta di modello per realizzare case in housing sociale. Un prototipo di casa verde e sostenibile». A Milano Boeri ha disegnato anche il prossimo step di Porta Nuova. Con un investimento da 300 milioni di euro Coima cambierà l'area di

Melchiorre Gioia all'altezza di via Pirelli, in quell'incrocio dove sorge il palazzo a forma di ponte che dagli anni 50 i milanesi mal digeriscono. Il futuro volto di questo spicchio di terra è stato disegnato da Boeri insieme agli architetti americani Diller Scofidio + Renfro (co-progettista della «High Line» di Manhattan). Un progetto che porta il verde in maniera dirompente al centro della rigenerazione per legare il passato al parco della Biblioteca degli alberi e dare continuità a un'area oggi discontinua.

Il progetto rivede il palazzo che fu del Comune fino al 2015 - acquistato da Coima in asta per 193 milioni di euro (parcheggi compresi), valore compreso nei 300 milioni di investimento - con un ampliamento della facciata dal settimo piano in poi e un ribaltamento del tetto dove creare un punto panoramico, a fianco un nuovo Bosco Verticale di 25 piani dedicato al residenziale con ampi terrazzi verdi, mentre l'edificio a ponte viene sventrato (ne resterà solo la base) e trasformato in una moderna serra tutta vetri e spazi vuoti dove ospitare eventi a disposizione della cittadinanza. Una serra della biodiversità dove fare una esperienza immersiva nel verde, seguire corsi e laboratori.«Abbiamo ripreso il concetto di giardino all'italiana e di orto botanico - racconta Boeri -. La torre residenziale sarà un Bosco verticale alto 110 metri e 25 piani che ospiterà alla base tre piani pubblici». La legge regionale prevede, infatti, un bonus aggiuntivo del 25% di superficie per gli edifici che rientrano nella categoria dei palazzi dismessi da cinque anni. Le nuove volumetrie (necessarie alla realizzazione residenziale) permetterebbero di sostenere economicamente gestione e manutenzione della serra. Ma il progetto oggi è in stand by, si deve pronunciare il Tar. Se non ci sarà l'ok sulle volumetrie la serra non si farà. Una perdita per la città.

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]