

Residenze sopra i binari di Cadorna, alleanza tra Nhood e Ferrovienord

Progetto visionario

Accordo di programma con la Regione il passo per l'avvio lavori a fine 2025

Prende avvio da una partnership pubblico-privato l'idea di un progetto immobiliare di rigenerazione nel pieno centro di Milano. In quella piazza Cadorna che la matita di Gae Aulenti ha ridisegnato intorno agli anni 2000.

Uno snodo della Milano del centro che si presta a ulteriori rivoluzioni. E così si può definire il progetto portato avanti da Nhood. La società, che fa capo al gruppo francese Association Familiale Mulliez - circa 200 aziende in 52 Paesi, tra cui Decathlon, Leroy Merlin, Brico, Norauto, Midas, Kiabi con mille collaboratori in dieci Paesi (e dieci miliardi di valore patrimoniale globale) -, nella sua ultima veste si concentra su grandi progetti di rigenerazione urbana e ha messo gli occhi sull'area Cadorna, ottenendo così, attraverso la controllata Ceetrus Italy, l'ok da Ferrovienord per ridisegnare l'infrastruttura che oggi copre i binari della linea ferroviaria regionale, nell'area che va dalla Stazione di Milano Cadorna fino al ponte di via Mario Pagano.

Qui tra fine 2025 e inizio 2026 potrebbero partire i cantieri, se tutto procede come previsto, per dare vita a una piattaforma di circa 60mila mq a copertura dei binari, creando quindi un parco urbano di 30.000 mq. Per un valore complessivo dell'operazione di circa 800 milioni di euro, di cui circa 180 milioni di contributo pubblico.

Intorno al parco sorgerà così un nuovo quartiere - di lusso si immagina vista la centralità della zona - con case, strutture ricettive, servizi e negozi destinati agli abitanti e ai 150mila passeggeri che ogni giorno transitano nella Stazione. Al centro del polo intermodale un polo scientifico e divulgativo, che prende il nome di "Fabbrica dell'Ossigeno", votato alla riduzione dell'impronta carbonica attraverso le più aggiornate tecnologie, in collaborazione con il Politecnico di Milano. La proposta si inserisce nel programma "Fili", voluto da FNM, uno dei più grandi progetti di rigenerazione urbana ed extra-urbana in Europa.

La fattibilità della proposta per Ferrovienord: «riguarda la rilevanza e la compatibilità dell'intervento proposto rispetto ai fini istituzionali della gestio-



Ferrovienord. I binari della stazione di Cadorna, nel centro di Milano, e sullo sfondo i grattacieli di Citylife

nda di Ferrovienord vuole chiamare a promuovere un accordo di programma finalizzato alla prosecuzione del procedimento previsto dal Codice dei Contratti Pubblici. Sarà nell'accordo di programma che la proposta assumerà aspetti più concreti, a partire dal masterplan. A oggi non è dato ancora sapere quanti e quali saranno gli edifici in arrivo. Alla fine dell'accordo, che potrebbe durare più di un anno, partirà la gara internazionale, nell'ambito della quale Nhood avrà il diritto di prelazione in quanto società proponente il progetto. Ceetrus Italy ha coinvolto nel progetto un team di consulenti che conta Arcadis, Corris, Land, MIC-Hub, Stefano Boeri Architetti, Studio Amministrativisti Associati, Studio Pettinelli, il Politecnico Milano e Università degli Studi di Milano-Bicocca.

Da sottolineare che durante il periodo dei lavori i treni non si fermeranno.

La proposta sarebbe il terzo tassello che Nhood aggiunge alle riqualificazioni di Milano, dopo il progetto LOC-Loreto Open Community, per la rigenerazione di Piazzale Loreto, e Dropcity - Centro di Architettura e Design che riqualifica i 10mila mq dei Magazzini Raccordati in via Sammartini.

In Italia Nhood gestisce 37 asset commerciali per un patrimonio immobiliare di due miliardi di euro. Tra i progetti in corso anche il nuovo Urban Smart Mall Merlata Bloom Milano.

Il gruppo ha oggi una doppia anima di developer e gestore di servizi, dopo aver fondato la propria storia sui centri commerciali e le gallerie Auchan. «Nhood spinge su diversi settori - racconta Carlo Masseroli, head of strategy and development del gruppo -, tra cui il retail organizzato dentro la città e mischiato ad altre funzioni, come nel mall di Cascina Merlata». Ma anche come il progetto di Torino, centro di urban retail con mix di funzioni che vedrà il primo opening nella primavera 2023 fino allo spazio urbano a uso misto che sorgerà a Genova, nel complesso Waterfront di Levante ed esattamente nell'ex palazzotto dello sport. «Su questi format ragioniamo anche per iniziative in altre città in Italia» dice ancora Masseroli.

Il valore complessivo degli investimenti nei progetti come Merlata Bloom Milano, Waterfront Mall di Genova, LOC-Loreto Open Community, Cohousing Chiaravalle Cascina Gerola è di più di 2,5 miliardi di euro. Nel residenziale il gruppo ha avviato in partnership con Bell Group il progetto di Cascina Gerola, riqualificazione urbana in atto a Milano che vedrà la realiz-

IL PROGETTO

800

Milioni di investimento

È il valore dell'operazione di rigenerazione dei binari della Stazione di Cadorna e la realizzazione di un quartiere residenziale con parco.

30mila

1 mq di verde pubblico

È la dimensione «green» che si andrà ad aggiungere al poco lontano parco Sempione.

2,5

Le iniziative in miliardi

È il valore dei progetti in via



IL FUTURO

Una volta coperta la ferrovia l'area di 60mila mq avrà case e negozi oltre a 30mila mq di verde pubblico



IL GRUPPO

Nhood-Ceetrus detiene oggi in Italia

«... e manutenzione dell'infrastruttura ferroviaria». Coinvolto anche un terzo soggetto, Regione Lombardia, che il

un patrimonio immobiliare del valore di due miliardi di euro

di realizzazione in Italia da parte di Nhood-Ceetrus.

zazione di 51 unità abitative in vendita.
—**P. De.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA