

Milano - Sabato 13 Maggio 2023

L'escalation dei prezzi alla Merlata

Uptown simbolo della corsa del mattone in città: da 3 a 6 mila euro medi. Attici oltre i 7mila euro al mq

Dei grandi interventi urbanistici di Milano, è quello in fase più avanzata: 900mila mq in divenire, 5mila case e 15mila residenti a regime, 30 ettari di parco, una scuola, campi sportivi. Come «epicentro» la Cascina Merlata, lascito dell'Expo, a fianco del sito espositivo oggi distretto dell'Innovazione Mind, con Tecnopolo, Galeazzi, campus della Statale e stazione. Terra di nessuno fino a pochi anni fa, oggi Cascina Merlata è il lato «chiaro» del Gallaratese. Ma soprattutto lo specchio dell'inarrestabile escalation dei prezzi milanesi, dove la «fame» di case nuove ha consentito al mattone di passare dai 2mila euro/mq scarsi in social housing all'indomani dell'Expo agli oltre 7mila previsti oggi per un attico in progettazione con vista sulla città, mentre i servizi appaiono progressivamente, dal medico al bike sharing, in attesa di scuole, negozi e ferrovia.

Coté residenziale dell'area dell'Expo il quartiere nasce in una rotta strategica tra la fiera e il centro città alle spalle del cimitero Maggiore. Una dozzina di lotti di edilizia residenziale, di cui la metà ancora da realizzare, con prezzi raddoppiati negli ultimi 3-4 anni in edilizia libera (Euromilano con Intesa Sanpaolo), da 3mila a quasi 6mila euro medi. A collegare case, verde e Mind sopra lo snodo autostradale verso i Laghi e la Malpensa, dall'autunno arriverà il più grande mall milanese con 150 negozi, cinema, supermercato e 4mila posteggi (di cui duemila a uso pubblico). Solo le aree Falck e Santa Giulia possono competere in quanto a gigantismo.

Dal 2015 dell'Expo a oggi, a Cascina Merlata sono già venute a vivere circa 6mila persone, soprattutto giovani coppie, dato che il 60 per cento degli abitanti ha un'età compresa tra i 30 e i 50 anni. Numeri che tuttavia non coprono neppure la metà del totale previsto entro il 2030. Il cuore dello sviluppo immobiliare attuale del quartiere è Uptown: 2.500 appartamenti, di cui 420 già vissuti nei 7 edifici South ed East Uptown (di Zanetti e Scandurra, venduti a medie di 3.100 e 3.900 euro) e altri 330 a Feel Uptown (4 palazzi) non ancora conclusi ma già venduti al 90% (media 4.500 euro, con picchi di 6.400), su progetto di Labics.

Ora scatta la commercializzazione dei primi due dei cinque nuovi palazzi di Inspire (428 appartamenti, con prezzi sopra i 5mila euro e picchi di 7.400 per gli attici delle torri), terzultimo blocco in programma, disegnato dagli studi Mab arquitectura e Dvision architecture. Tutt'intorno i palazzi di altri architetti, da Cino Zucchi a Citterio-Viel fino Cappai e Segantini (C+S), in una centralità anche progettuale del quartiere, seppur ai confini della città e con servizi ancora in realizzazione: il centro commerciale sarà pronto in autunno, la scuola da 990 studenti aprirà materna, elementari e medie non prima del 2025/26 e il resto a seguire fino al 2030. «Il contesto di mercato diventerà sempre più selettivo — spiega Attilio Di Cunto, l'ad di Euromilano — e il mercato premia i progetti con visione internazionale e mix di funzioni».

Giacomo Valtolina