

Milano - Sabato 11 Novembre 2023

La città che cresce verso il 2030

Report di Scenari immobiliari sull'espansione della metropoli

«Puntare sulle rigenerazioni che limitano il consumo di suolo»

Non possiamo consumare nuovo suolo per edificare. Se si vuole costruire bisogna «riciclare» quello che è già stato consumato. A Milano vale più che altrove, dato che dei 181,8 chilometri quadrati di superficie cittadina ben 106,7 sono già urbanizzati. Un dato emerso dalla presentazione del report sulla rigenerazione urbana in Italia realizzato da Scenari immobiliari e Unipol. La rigenerazione urbana è proprio quel «riciclo»: operazioni che avvengono su suolo ancora intatto o che, quando utilizzino nuovo suolo, recuperano l'ecosistema in una superficie equivalente. Spiega il presidente di Scenari immobiliari, Mario Breglia. «Il passato ci ha lasciato tanti vuoti: fabbriche dismesse, aree ferroviarie, complessi ad uffici non più adeguati. Non solo le normative ma anche l'etica impongono di non consumare, se non in casi eccezionali, il terreno verde, ma di operare e trasformare le aree urbanizzate non più utilizzate o abbandonate».

In Italia il suolo da rigenerare ammonta a 920 chilometri quadrati, cinque dei quali nella nostra città. Per Milano e la sua area metropolitana il report censisce 18 grandi progetti, sette in corso e 11 di prossimo avvio. Quelli in corso, i due grandi scali ferroviari Farini e Romana, Mind, Santa Giulia, Milano Sesto, Sei Milano e Symbiosis sono ben definiti. Gli altri sono ai blocchi di partenza ma appaiono destinati a cambiare volto e valori immobiliari di aree della periferia ex industriale. Come il recupero dell'Ex Innocenti. Attorno ai 100mila metri quadrati del Parco della Lambretta sorgerà la Magnifica fabbrica, progetto del Comune da 67mila mq, dove la Scala riunirà laboratori, sale prove, sartorie e depositi, oltre a sale polifunzionali e di ristoro.

Due i progetti alla Bovisa. Il primo è Campus Goccia, 320mila mq occupati da studentati, dalle Civiche scuole di Milano e da un bosco urbano. Promotori Palazzo Marino e il Politecnico. Il secondo è MoLeCoLa, mix funzionale residenziale, terziario e commerciale promosso da Hines.

A Calvairate, all'ex Macello, sorgerà Aria, promosso da Redo: 150mila metri per il Campus internazionale dello IED (Istituto Europeo di Design), un distretto museale scientifico e case a prezzi accessibili. Sarà il primo quartiere milanese carbon negative, cioè con una compensazione di anidride carbonica superiore a quella derivante dall'impatto ambientale.

Unipol promuove due operazioni. La prima è la riqualificazione di via Stephenson, allo scalo Certosa: 47mila metri a destinazione terziaria e commerciale. Sono 135mila i metri del progetto Up Green a Bruzzano, che oltre a immobili residenziali e a uso terziario vedrà la realizzazione di strutture sanitarie.

Due operazioni, spiega Massimiliano Morrone, ad di UnipolSai Investimenti sgr, «realizzate grazie alla traslazione di volumetrie da aree edificabili ubicate a sud della città con la quale abbiamo liberato circa 450mila mq di aree verdi che manterranno la loro vocazione agricola».

Di superficie ridotta ma di grande rilevanza due operazioni sulla terza circonvallazione. La riqualificazione di Piazzale Loreto, su 9mila metri quadrati, prevista dal progetto Loc, promossa da Nhood e Comune, con la realizzazione di un palazzo per uffici e nuove aree verdi in uno degli snodi stradali più trafficati di Milano e la Biblioteca Europea di Porta Vittoria: 13mila metri quadrati con aree verdi promossa dal Comune.

Infine, nella Grande Milano, il completamento del recupero dell'ex area Alfa Romeo, tra Arese, Garbagnate e Lainate. 700mila mq con un mix di funzioni residenziali e non. Promotori i comuni e la Città metropolitana.