

Il laboratorio del futuro vuole abbassare i prezzi

La metropoli della rinascita architettonica finita sotto i riflettori mondiali affronta ora una sfida più grande: rivalutare il suo patrimonio edilizio senza diventare proibitiva per i giovani e la classe media



di Giacomo Valtolina

Milano incubatore di futuro del Paese oppure idrovora che fagocita energie (e risorse)? Negli ultimi anni le foto delle torri di Porta Nuova e Citylife sulle riviste patinate e sulle pagine social di tutto il mondo hanno indicato la rotta della rinascita architettonica come ispirazione per il resto d'Italia. Con un ritorno misurabile in termini di brand cittadino (decollato dopo l'Expo) e di turismo (l'anno pre-Covid fu il record con 10 milioni di stranieri) ma con il contraltare dei prezzi, esplosi per le nuove abitazioni fino a oltre i 4.500 euro/mq in alcune estreme periferie.

C'è uno sviluppo virtuoso, ma ambivalente, in città: si è progredito sul fronte dell'offerta abitativa universitaria (tutti gli atenei stanno ampliando i loro campus), con le sedi di

impresa calamitate anche a causa Brexit (e nonostante lo *smart working*), ma restano i nodi dei prezzi, delle case popolari gestite da Aler e Mm e del patrimonio esistente, vedi i tassi di sfritto o il modello Airbnb messo in crisi dalla pandemia. E se gli ultimi anni hanno fatto di Milano un riferimento per il patto proattivo tra pubblico e privato, per lo sviluppo verticale e verde (e per le politiche di mobilità (e dei 15 minuti), ora servono soluzioni abitative mirate a non escludere i milanesi del futuro, e cioè talenti e giovani famiglie che al *genius loci* contribuiscono, offrendo spazi di confronto ed evitando l'effetto «una park» nella città vetrina (o terreno di caccia) per molti studi di architettura internazionali.

Praticamente chiusa la fase dei grandi progetti del centro (a Citylife manca l'ultimo edificio e a Porta Nuova si lavora sull'area di Gioia), ora i riflettori si accendono sui sette scali ferroviari lungo la cerchia esterna (dal più grande, il Farni, al più piccolo, Rogoredo,

passando per il Romana, futuro Villaggio olimpico), su San Siro e su altri spazi pubblici strategici attorno agli snodi periferici del trasporto pubblico (vedi Bisceglie, Romolo, Bovisa, Cascina Merlata, Sesto). O, ancora, sulle vecchie caserme: dalla Cittadella della sicurezza che verrà alla «Montello» all'ospedale militare di Baggio

Riconversioni

Scali ferroviari, vecchie caserme, nuovo verde: la città policentrica si metterà alla prova qui

protagonista dall'ultimo Fuorisalone, alla «Garibaldi» annessa alla Cattolica e alla «Mamei», oggetto della prima delibera urbanistica della giunta Sala bis. Progetti la cui rotta è già tracciata in un incrocio urbanistico tra grandi funzioni pubbliche, quote di abitazioni in vendita e in affitto a cifre inferiori al mercato, quote importanti di verde, studentati e altri

servizi (campi sportivi o mercati), marcando il primo passo verso la rinascita delle periferie in chiave policentrica.

D'altronde, fatti salvi i centri direzionali per uffici (divisi tra maxi-aree decentrate come Symbiosis e palazzi storici restaurati, vedi piazzale Cordusio) e grandi progetti terzi come il Consolato americano al Gallaratese, oggi gli investimenti puntano a mix funzionali con focus residenziale. Basti pensare a San Siro, dove grandi player internazionali metteranno sul mercato più di mille appartamenti in affitto, pensati per la classe media (anche se non accessibili a tutti), sull'area dell'ex Trotto, con l'anello ipico e alcune scuderie conservate sotto i dettami della Soprintendenza, all'ombra del vecchio (o del nuovo) stadio, con tutto intorno progetti mirati, come le Terme alle ex Scuderie De Montel, grazie ai bandi Re-inventing cities (come per il restyling di piazzale Loreto).

San Siro, in particolare, esprime tutta la duplicità dello sviluppo meneghino, accen-

dendo i fari, al di là di una strada, sulla principale emergenza abitativa, quella delle case popolari della regionale Aler, migliaia di appartamenti, cuore di tensioni sociali, dove la partita si giocherà anche sul rinnovamento e sui bonus volumetrici previsti per alcune zone, oltre il limite di edificazione del Pgt di 0,35 (0,35 mq ogni metro quadro di «sl»), e sul relativo scontro con la Regione, che riguarda altre deroghe (vedi il «Pirellino»).

Perché la Grande Milano è in realtà una città piccola: 12,5 km di diametro Est-Ovest dall'aeroporto di Linate allo stadio di San Siro; 27 km sull'asse Nord-Sud allargando all'Area metropolitana. Piccola e densa, ai livelli delle più concentrate città europee, nonostante l'aumento della popolazione (200 mila persone in 15 anni) sia stato mitigato da una composizione familiare dimezzata (1,3 persone). Dato quest'ultimo che da solo racconta le mutate esigenze di abitazioni (e quindi delle capacità economiche) in città.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il Segno dei palazzi-astronave è un riscatto della semi-periferia

Tra le rivoluzioni urbanistiche degli ultimi anni milanesi spicca quella della zona Sud della città. Non solo con i progetti dell'università Bocconi, della Fondazione Prada, con il polo direzionale Symbiosis e le future visioni come il Villaggio olimpico, ma anche con le ricicature certissime di aree dismesse in semi-periferia. Una su tutte The Sign, quartiere Romolo, zona di vecchie fonderie e capannoni abbandonati risorta con uffici di ultima generazione dentro a palazzi-astronave attorno al-

la piazza intitolata alla scrittrice Fernanda Pivano. Un intervento firmato Covivio a livello d'investimenti e Progetto Cmr per la parte architettonica.

Qui, in piena pandemia sono sbarcate le sedi di due importanti società multinazionali a confermare l'attrattiva di

Lavoro e università

Attorno alla neonata piazza Pivano gli uffici di ultima generazione dialogano con lo Iulm

Milano e la domanda di uffici moderni. Migliaia di lavoratori che al progressivo calo dello *smart working* animeranno le giornate di una zona in fermento, tra l'università Iulm, gli spazi verdi e il distretto di showroom, uffici e spazi espositivi verso i Navigli dove, tra gli altri, un grande gruppo internazionale si è appena insediato nei 200 metri di stecca industriale della ex Richard.

Al momento ci sono tre edifici, collegati tra loro dal «segno» che dà il nome al progetto, una specie di traccia continua a spezzare i motivi



Toponomastica femminile
Il battesimo della piazza Fernanda Pivano il 28 settembre a The Sign, in zona Romolo

giallo-oro delle facciate conducendo i lavoratori tra le torri e gli spazi urbani aperti, in attesa del quarto edificio.

Costruzione che ha comportato oneri a carico del privato, con il rifacimento di strade tra nuova illuminazione, piste ciclabili e rifacimenti di camminamenti e piazze con pavimentazioni e alberi. Di certo un passo in più verso

la riqualificazione e il policentrismo nelle periferie, con la creazione di nuovi simboli, qui alquanto fragili tra le case popolari della vicina Barona, nonostante il proliferare, in uno stridente contrasto immobiliare, di nuovi progetti alcuni con prezzi anche importanti (6-7mila euro/mq).

G. V.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

MILANO