

CITYLIFE ENTRO OTTO ANNI 150MILA MQ DI RESIDENZIALE E 140MILA DI TERZIARIO

Milano vuole la sua skyline e cambia il volto del centro

Con i progetti dei nuovi quartieri ai nastri di partenza, la città è destinata a diventare più «abitata» e a stabilizzare i prezzi

ALESSANDRO DE MICHELE

L'immobile nuovo di livello medio-alto è un'utopia per chi vive a Milano. È il più classico limite delle città storiche italiane. Dove per una casa di qualità bisogna necessariamente guardare al centro e affidarsi a un costoso restauro di strutture per lo più vecchie. Oltre che dalla disponibilità estremamente limitata. Gran parte delle domanda è rimasta così insoddisfatta e ha fatto impennare i prezzi, rendendo gli appartamenti all'ombra della «Madunina» tra i più cari al mondo. Prezzi gonfiati e bolle che non hanno la minima intenzione di scoppiare. In un simile contesto, acquistano particolare rilievo i lavori per la creazione di nuovi quartieri residenziali «di qualità» nelle zone di Garibaldi-Repubblica, di Santa Giulia e della Fiera di Milano, questi ultimi ai nastri di partenza (sono da poco partite le bonifiche) e affidati alla società Citylife, partecipata da Generali Properties, Ras, Immobiliare Lombarda (Fondiarria-Sai) e Lammario Appalti, per un investimento complessivo di oltre 1,5 miliardi. «Entro otto anni immetteremo sul mercato circa 150mila metri quadrati di residenziale e circa 140mila tra servizi, terziario e uffici - spiega Ugo Debernardi, presidente e amministratore delegato di Citylife - E questo finirà con il cambiare le

linee-guida dello sviluppo cittadino». Due le tendenze: «Da una parte, si avrà una sorta di ricambio degli abitanti del centro - continua Debernardi - Dall'altro, la concentrazione degli uffici

in zone più periferiche consentirà di liberare edifici centrali da riconvertire in quella che, tutto sommato, è la loro destinazione d'uso originaria: la residenziale». In altre parole, si avrà probabilmente una città più «abitata». Un processo facilitato, nel caso dei lavori alla Fiera, dalla realizzazione di una fermata (la «Tre Torri») della nuova linea 5 della metropolitana (la stessa che farà scalo anche a Santa Giulia). Un progetto che ha avuto il via libera dal Co-

mune e che obbligherà a modificare parzialmente il progetto originario, oltre che a rivedere al rialzo il prezzo delle abitazioni nella zona. Quanto al resto della città, prenderebbe un abbaglio chi si aspettasse, dall'immissione sul mercato di questa massa di immobili, una rivoluzione dei prezzi. Con tutta probabilità i valori si manterranno alti. L'offerta complessiva dei progetti considerati, che sarà per altro introdotta sul mercato in modo graduale, «copre soltanto il 10% circa degli scambi immobiliari registrati in un anno», precisa Debernardi. Una cosa comunque è certa: il futuro prossimo del mercato immobiliare milanese sarà improntato a un maggiore tasso di selezione naturale. «Una volta corretti gli attuali eccessi, che vedono picchi altamente al di sopra dei valori reali, è probabile che si assista a breve a una stabilizzazione dei prezzi in direzione di un mercato più selettivo - conclude Debernardi - Nel senso che solo i prodotti di minore qualità assisteranno a una correzione al ribasso dei prezzi».



