

I grandi cantieri. Chi vuole abitare nelle avanguardie architettoniche annunciate da diversi mesi deve attendere almeno fino al 2008

Tempi lunghi per la Milano del futuro

L'ex Fiera non ha ancora un progetto definito - Santa Giulia non sarà pronta prima del 2009

PAGINA A CURA DI
Giovanna Guercilena

Il tempo passa e intanto il mercato immobiliare rallenta. Dopo il bando di gara dell'aprile 2003 e la vittoria, un anno dopo, da parte della cordata **CityLife** per 523 milioni di €, solo a fine 2005 l'allora Giunta Albertini approvò il piano integrato d'intervento per l'area ex Fiera, così rendendo possibile il rogito tra CityLife e Fondazione Fiera avvenuto a giugno di quest'anno. A tutt'oggi, però, i lavori non sono partiti perché la convenzione tra Amministrazione e proprietà non è firmata, pur essendo i tempi ormai maturi. Tante le critiche al progetto, a cominciare "dall'assenza di progetto".

«I tre grattacieli di Hadid-Isokazi-Libeskind — commenta Federico Oliva, presidente del-

Istituto nazionale di urbanistica — sono solo una soluzione mediatica, ma il progetto vero e proprio non c'è ancora». Anche perché pendono i ricorsi dei residenti che invocano modifiche sostanziali. «Vogliamo ridurre le volumetrie — spiega Michele Sacerdoti, associazione "Vivi e progetta un'altra Milano" — del 30% almeno».

«Sulla volumetria non si discute», ribatte l'ad di CityLife Ugo Debernardi. Finirà — è la profezia di Sacerdoti — che il

sindaco Moratti «si accontenterà di correzioni marginali, firmeranno la convenzione ma continueranno i ricorsi. Quando ci saranno le licenze edilizie, chiederemo anche le sospensive». Ma anche senza attendere il pronunciamento dei giudici, il megaprogetto tradisce limiti denunciati da più parti. «Oltre all'eccessiva volumetria — riassume Oliva — CityLife non dà alternativa all'uso dell'automobile, il che per Milano è tragicamente sbagliato». Se ne è accorto anche Palazzo Marino, dove l'assessore Carlo Masseroli insiste sulla novità della metropolitana, immaginando di connettere in quel di Garibaldi la già assegnata linea 5 e la solo pensata 6. Per gli aspiranti inquilini la tempistica è comunque lunga. «Per le prime case — calcola Debernardi — si va nel 2010 con rivendita fra un anno, ma tutto si concluderà solo nel 2014».

È dunque prematuro parlare di prezzi e i 6mila €/mq ipotizzati nel piano economico come media del costruito non è detto reggeranno l'usura degli anni.

Il fattore tempo pesa anche sul megaprogetto Santa Giulia di Luigi Zunino, un milione e 200mila mq nelle aree Montecity e Rogoredo, periferia sud di Milano, un'area che a bilancio vale 450 milioni di €, al netto dei 165mila mq già ceduti. A dif-

ferenza dell'elegante ex Fiera, questa è una zona meno centrale e il progetto mira a una riqualificazione totale, con costi previsti per 1,4 miliardi di € più il mezzo miliardo speso per l'acquisto dell'area e un valore immobiliare complessivamente stimato in oltre 4,5 miliardi. I cantieri si sono aperti con almeno un anno di ritardo per via delle difficoltà nel definire gli oneri di urbanizzazione, ma nella zona ex Redaelli sono comunque ormai in edificazione avanzata sia i circa 90mila mq destinati a Sky sia i 153mila mq delle residenze (il 40% in convenzione) ad opera del consorzio di 24 cooperative che lo scorso marzo hanno acquistato il lotto e portato 145 milioni di € nelle casse di Risanamento, che li usa come equity per finanziare l'operazione. L'area della tv di Murdoch, invece, resta proprietà di Zunino, che stipulerà con Sky un contratto d'affitto a 24 anni. «A ottobre 2007 — assicura Silvio Bernabè, ad di Milano Santa Giulia — consegneremo il 70% della superficie e completeremo in altri 12 mesi». A loro volta le case (3-4mila €/mq, 2.200 €/mq per l'edilizia convenzionata) non saranno pronte che tra un anno abbondante e perché il quartiere si animi ne passeranno almeno due.

Maggiormente complicata la

situazione sull'area più a nord, la ex Montedison, dove lo sviluppo è spinto sul coté commerciale-terziario-ricettivo e la componente residenziale viene dalle 600 case griffate Norman Foster. I lavori scatteranno solo nel 2007. Quindicimila mq sono già stati ceduti per 23,4 milioni di € a **Orsola**, gruppo Esselunga, mentre tutto il rimanente resta in capo a **Risanamento Spa**. Varie le perplessità. È vero che le abitazioni sono di prestigio, di tipo duplex con altezze a 4,5 e anche 6 metri, ma i prezzi al mq sono sui 7 e anche 10mila €, tanto che 130 mq più 25 di balcone costano un milione 330mila €, cifre che sfidano le più prestigiose vie centrali di Milano. Oltretutto, le case saranno pronte solo nel 2009-2010 e le rivendite, preziose per finanziare gli investimenti senza ricorrere a ipoteche, non vanno fortissimo. «Per il momento — comunica la società — abbiamo avuto manifestazioni d'interesse». Ma su tutto incombe la questione collegamenti. Non tanto dai margini di Santa Giulia verso centro città, tangenziale est, Linate — direzioni ben servite — quanto all'interno del quartiere stesso, anche per valorizzare la prevista *avenue* dalle mille vetrine. L'ipotesi è di allungare la linea del 27, ma manca ancora l'accordo con l'Azienda trasporti milanesi.

GIÀ AI MASSIMI?

Gli anni passano e il mercato immobiliare rallenta

Il rischio per i costruttori è trovarsi con una buona fetta di invenduto

I PREZZI

CityLife nel piano economico ha ipotizzato 6mila €/mq, Zunino vende le residenze firmate Norman Foster dai 7 ai 10mila €/mq

Per primi Assago e Porta Vittoria

Chi ha fretta di traslocare nel nuovo può ancora provare negli eleganti 20mila mq attorno a piazza Mondadori su cui **Europa Risorse** sta sviluppando il complesso Orti Antichi. I lavori continuano, ma 7 edifici sui 10 previsti sono finiti e qualche pioniere già li abita. Inutile cercare tagli mini, i 114 appartamenti vanno dai 120 ai 300 mq, 10mila €/mq compreso

il diritto a servirsi degli spazi comuni, tra cui club house, sala fitness, spazio per i bimbi. Per il 2008 saranno pronte le prime case di Milanofiori Nord, nel comune di Assago, 218mila mq di superficie edificabile (proprietà Cabassi) di cui 15mila mq destinati al residenziale. Il progetto, dello studio genovese Obr, prevede 100-150 unità con zona giorno aperta su giardini d'inverno. La commercializzazione inizierà a breve, ma i prezzi non sono ancora comunicati. Si rientra in

centro Milano — meno di un chilometro dal Duomo — per l'appena partito progetto di **Ipi**, Porta Vittoria. Le case, che convivono con uffici e albergo e centri commerciali, si promettono di prestigio e saranno abitabili nel 2009-2010, prevendita ancora da aprire. Più o meno in contemporanea dovrebbero essere disponibili anche le insolite architetture di Norman Foster nella parte nord-ovest di Milano Santa Giulia (si veda l'articolo). Nel 2010 saranno pronti i primi esempi

delle case **CityLife** in zona ex Fiera: la prevendita, ad ogni modo, s'inaugurerà tra un anno. Ancora più lunghi i tempi — si va al 2011 per le prime case, 2012 per la fine dei lavori — per l'annoso sviluppo di Milano Garibaldi-Repubblica, dove 15mila mq dei 110mila e passa complessivi di edilizia privata sono destinati al residenziale. Altri 30mila mq si trasformeranno in case in zona ex Varesine (82mila mq complessivi) e quasi altrettanti nella ormai modaiola zona Isola.

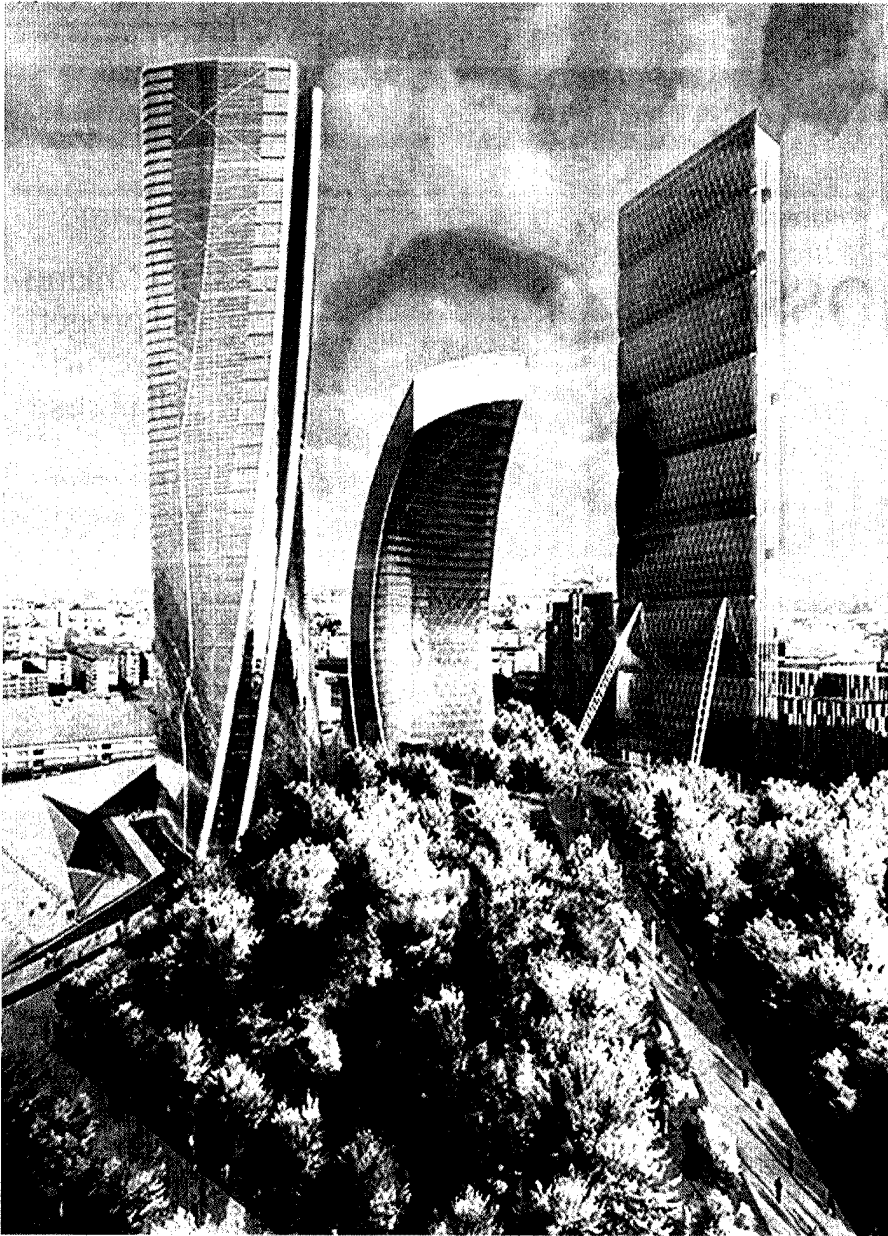


Immagine. I grattacieli di Hadid, Isozaki e Libeskind attirano l'attenzione, ma il progetto vero e proprio ancora non c'è

