

Milano di nuovo da bere

Secondo uno studio di Sorgente Group, grande ritorno degli investitori esteri in città da qui al 2020. Grazie a tanti progetti real estate in corso, dall'Expo a CityLife

di **Teresa Campo**

Cambierà e piacerà sempre di più la Milano dei prossimi anni. Soprattutto agli investitori internazionali. E questo grazie ai grandi progetti urbani in via di sviluppo, all'Expo 2015, alle nuove metropolitane e a molto altro. Col risultato che i 7,5 miliardi investiti nel capoluogo lombardo in progetti immobiliari negli anni passati ne attireranno di nuovi, ancora più ingenti. Il quadro, ottimistico, è quello che emerge da un'analisi svolta da Sorgente Group e che verrà presentata nel corso dell'Expo del real estate 2012 in corso a Milano dal 5 al 7 giugno.

Certo, sul futuro della metropoli influiranno l'andamento dell'economia globale e nazionale, ma anche le scelte strategiche e le decisioni politiche. La revisione del Piano di governo del territorio (Pgt) e la preparazione dell'Esposizione universale del 2015 contribuiranno a definire quello che sarà Milano nella seconda parte del decennio in corso. Ma, secondo quanto affermano i protagonisti del mondo professionale e accademico della città, l'immagine dominante di Milano è quella di una città che si sta innovando e rimodernando, che cerca di dare risposte alle richieste della società e dei mercati per non perdere un'occasione fondamentale di rinnovamento e sviluppo. Un'area urbana che non può essere limitata ai confini comunali e che così arriva a quasi 5 milioni di abitanti, dalle dimensioni e dai confini poco definiti e variabili a seconda dei fattori che vengono analizzati e che dunque deve fare uno sforzo aggiuntivo per diventare più policentrica e integrata.

Come spiega l'analisi di Sorgente, Milano ha ormai chiuso da tem-

po il ciclo della città industriale e, dopo essere stata capitale del terziario, si sta modificando ancora per diventare anche città della conoscenza: capitale della salute, dell'università, della ricerca, delle nuove tecnologie, della cultura, del design. Le potenzialità di sviluppo sono molte, ma la città deve recuperare il gap con gli esempi europei più avanzati in vari settori, dalle infrastrutture alla logistica, dalla qualità dell'ambiente alle case a basso costo per studenti e lavoratori.

La capacità di innovazione e attenzione è fondamentale anche per il mercato immobiliare. Nei primi anni del secolo Milano si è data una spinta nelle costruzioni e nel rinnovo urbano. È la città più importante per i capitali esteri e dei grandi investitori italiani. Nel campo della salute, sono due i principali progetti: il Cerba-Centro europeo di ricerca biomedica avanzata e la Città della salute e della ricerca che consentirà di ampliare le attuali strutture dell'Istituto dei tumori e dell'Istituto neurologico.

Quanto a progetti in tema di cultura, si va dalla Grande Brera, progetto che dopo decenni di attesa sembra davvero partire, all'ampliamento dell'Università Bicconi, che ha già vissuto una fase di espansione a inizio Duemila, ma l'acquisizione già avvenuta dell'area ex Centrale del Latte consente la realizzazione di nuovi spazi per la Business School. La struttura dell'ex Ansaldo in via Tortona è invece destinata a diventare un nuovo polo pubblico della cultura, mentre un altro progetto vede il recupero della Rotonda della Besana che dovrà ospitare iniziative destinate all'infanzia.

Ci sono poi i progetti per la mobilità, dall'accessibilità agli

aeroporti al potenziamento del sistema della viabilità con la Pedemontana lombarda e la nuova Tangenziale est esterna.

Il tutto senza dimenticare i progetti urbani, inclusa la futura trasformazione di scali ferroviari e caserme dismesse. Il Piano di governo del territorio è stato rivisto e modificato dalla nuova giunta ed entrerà presto in vigore

per regolare la metropoli futura. Già oggi Milano rappresenta uno dei più grandi laboratori di architettura attivi nel panorama nazionale ed europeo, un vasto cantiere su cui poggiano le fondamenta di un progetto di rinnovamento destinato cambiarne il volto ancor prima dell'Expo del 2015. Due sono i principali progetti in corso di realizzazione e che saranno portati a termine nei prossimi tre anni: Porta Nuova e CityLife. Nel resto della città sono comunque diversi i progetti in fase di realizzazione o pronti a partire, nella maggior parte dei casi come riqualificazione di aree

dismesse, da quello del Portello a Porta Vittoria. E l'elenco potrebbe continuare a lungo.

Guardando a un orizzonte temporale più lontano, occorre fare i conti con quanto previsto dal nuovo Piano di governo del territorio di Milano rivisto e approvato dall'attuale giunta. Viene limitato il consumo di territorio agricolo e le principali trasformazioni saranno centrate sul riuso di vaste aree non più utilizzate, come gli scali ferroviari e le caserme dismesse, ma molto è ancora da definire, lasciando ancora da scoprire cosa avverrà dopo il 2020. (riproduzione riservata)