

Lombardia, Milano e i driver della rigenerazione futura

LOMBARDIA							
	Progetto	Status	Superficie	Mix funzionale	Servizi	Ente promotore	Tipologia di rigenerazione
Milano							
	Scalo di Porta Romana Villaggio Olimpico	In corso	190.000 mq ST	Residenziale Terziario	Student housing Servizi per la collettività Parcheggi pubblici Parco pubblico	Coima Covivio Prada Holding Comune di Milano FS Sistemi Urbani	Rigenerazione urbana
	Milano Santa Giulia	In corso	1.200.000 mq ST	Residenziale libera Residenziale convenzionata Terziario Commerciale Ricettivo	Servizi per la collettività Parco pubblico	Lendease Comune di Milano Regione Lombardia	Rigenerazione urbana
	Mind	In corso	1.000.000 mq ST	Residenziale Terziario Commerciale Ricettivo Light Industry	Senior housing Student housing Parco pubblico	Arexpo	Rigenerazione urbana
	Scalo Farini	Progetto	60.000 mq ST	Residenziale libera Residenziale convenzionata Terziario Commerciale	Servizi per la collettività Parco pubblico	Comune di Milano Regione Lombardia Ferrovie dello Stato Coima	Rigenerazione urbana
	MilanoSesto	In corso	1.500.000 mq ST	Residenziale libera Residenziale convenzionata Terziario Ricettivo Commerciale	Cittadella della salute e della ricerca Istituto neurologico Besta Istituto dei tumori Nuovo polo universitario San Raffaele	Hines Gruppo Prelios Milanosesto Spa	Rigenerazione urbana
	MilanoSesto Unione 0	In corso	164.000 mq ST	Residenziale libera Residenziale convenzionata Terziario Ricettivo Commerciale	Student housing Servizi per la collettività	Hines Gruppo Prelios Milanosesto Spa	Rigenerazione urbana
	LOC - piazzale Loreto	Progetto	9.200 mq ST	Terziario Direzionale	Aree verdi Piste ciclabili e pedonali Servizi per la collettività	Nhood Italy Comune di Milano	Rigenerazione urbana
	Zona Stephenson	Progetto	47.000 mq ST	Terziario Commerciale	Servizi per la collettività	Urban Up - Unipol	Rigenerazione urbana
	SeiMilano	In corso	330.000 mq ST	Residenziale libera Residenziale convenzionata Terziario Commerciale	Parco verde attrezzato Centro multifunzionale Strutture didattiche	Borio Mangiarotti Vårde Partners	Rigenerazione urbana
	UpGreen Bruzzano	Progetto	135.000 mq ST	Residenziale Commerciale	Strutture sanitarie Servizi per la collettività	UnipolSai Corporate	Rigenerazione urbana

SCENARI IMMOBILIARI®

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI RICERCHE VALUTAZIONI E SISTEMI INFORMATIVI

LOMBARDIA							
	Progetto	Status	Superficie	Mix funzionale	Servizi	Ente promotore	Tipologia di rigenerazione
Milano							
	MoLeCoLa	Progetto	90.000 mq ST	Residenziale Terziario Commerciale	Percorsi ciclopedonali Student housing Strutture per lo sport Strutture polivalenti Parco pubblico	Hines	Rigenerazione urbana
	Aria (ex Macello)	Progetto	150.000 mq ST	Residenziale Campus IED Terziario Commerciale	Social housing Student housing Servizi per la collettività Distretto delle scienze Parco pubblico	Redo Sgr	Rigenerazione urbana
	ex Alfa Romeo	Progetto	700.000 mq ST	Terziario Ricettivo Produttivo Commerciale	Bosco urbano Servizi per la collettività Strutture per lo sport Strutture per la salute Strutture di ricerca e sviluppo	Comune di Arese, Comune di Garbagnate Milanese Comune di Lainate Città Metropolitana di Milano	Rigenerazione urbana
	Campus Bovisa- Goccia	Progetto	320.000 mq ST	Struttura universitaria Terziario (start up)	Student housing Civiche Scuole di Milano Bosco urbano	Politecnico di Milano Comune di Milano	Rigenerazione urbana
	Magnifica Fabbrica (ex sito industriale Innocenti)	Progetto	67.000 mq SL	Nuovi laboratori Teatro alla Scala	Parco della Lambretta Spazi verdi pubblici Spazi polifunzionali	Comune di Milano	Rigenerazione urbana
	Beic - Biblioteca Europea	Progetto	13.000 mq ST	-	Biblioteca Aree verdi	Comune di Milano	Rigenerazione urbana
	Symbiosis Business District (ex scalo Porta Romana)	In corso	125.000 mq ST	Terziario	Parco pubblico	Covivio	Rigenerazione urbana
	Bosco della musica (ex Montecatini Edison)	Progetto	13.000 mq ST	Campus del Conservatorio Giuseppe Verdi	Student housing Parco pubblico	Ministero delle Infrastrutture Ministero dell'Università Regione Lombardia	Rigenerazione urbana
Bergamo							
	Porta Sud (ex scalo ferroviario)	Progetto	1.000.000 mq ST	Residenziale Terziario Ricettivo Commerciale	Strutture didattiche Mercato coperto Parcheggi Servizi per la collettività Aree verdi	Comune di Bergamo Fs Sistemi Urbani Vitali	Rigenerazione urbana
	ex caserme Montelungo - Colleoni	Progetto	20.000 mq ST	Residenziale Commerciale Terziario	Student housing Servizi per la collettività Spazi verdi	Cassa Depositi e Prestiti Sgr Comune di Bergamo	Rigenerazione urbana

LOMBARDIA							
	Progetto	Status	Superficie	Mix funzionale	Servizi	Ente promotore	Tipologia di rigenerazione
Crema							
	ex Olivetti	Progetto	518.000 mq ST	Produttivo	Centro Europeo di Ricerca e Alta Formazione in Matematica Applicata Dipartimento laurea in infermieristica Servizi per la collettività	Comune di Crema	Rigenerazione urbana
Bellano							
	ex Cotonificio Cantoni	Progetto	8.500 mq ST	Ricettivo Centro benessere	Museo - centro restauro Auditorium Ristorazione	Fondazione Alviani	Riqualificazione edilizia
Lodi							
	Zucchetti Village (ex MyLodi)	Progetto	25.000 mq ST	Direzionale Servizi aziendali (auditorium, ristorante, spazio wellness, caffetteria) Commerciale	Servizi per la collettività Spazi all'aperto attrezzati Spazi per eventi all'aperto Parcheggio	Apri Spa Zucchetti Spa	Rigenerazione urbana
Vimercate							
	ex ospedale Vimercate ex cava Cantù	Progetto	133.000 mq ST	Residenziale Commerciale	Strutture sanitarie e sociale (Casa di comunità) Parco pubblico	Comune di Vimercate Azienda ospedaliera Regione Lombardia	Rigenerazione urbana
Pavia							
	Pavia Next Gen (scalo Rismondo-scalo Trieste)	Progetto	90.000 mq ST	Residenziale Commerciale	Strutture sportive Parco pubblico Verde attrezzato Parcheggio Servizi per la collettività	Fs Sistemi Urbani Supernova Comune di Pavia	Rigenerazione urbana
	Quartiere Supernova (ex area Necchi)	Progetto	110.000 mq ST	Residenziale Commerciale Terziario Ricettivo	Ristorazione Servizi alla persona Servizi per la collettività	Supernova Comune di Pavia	Rigenerazione urbana
Sondrio							
	ex Enel	In corso	24.500 mq ST	Residenziale Commerciale	Social housing Centro per l'autismo Servizi per la collettività (asilo nido, lavanderia, sale)	Comune di Sondrio	Rigenerazione urbana

Per il territorio lombardo, e ancora di più per la Città di Milano, la rigenerazione urbana oggi è una sfida e insieme una grande opportunità: uno strumento per proporre azioni di intervento a livello ambientale, economico, culturale e sociale volte a migliorare la qualità del tessuto urbano e, di conseguenza, della vita dei cittadini. La regione da tempo viene considerata, a livello nazionale, un laboratorio vivace per lo sviluppo di modelli e strumenti validi al disegno di procedure flessibili e sostenibili di rigenerazione urbana e per l'identificazione di azioni atte ad accrescere l'attrattività del territorio.

Il tema della sostenibilità ambientale ha avuto negli ultimi anni un'attenzione particolare, e nel futuro richiederà ancora maggiore cura. L'elevata qualità edilizia insieme a sistemi tecnologici di progettazione e gestione dell'immobile volti al risparmio energetico e alla riduzione delle emissioni, in fase di costruzione e nell'intero ciclo di vita dello stesso, sono componenti ormai imprescindibili nelle nuove realizzazioni così come nelle riqualificazioni dell'esistente, sia per gli

investitori che per i futuri fruitori. Un approccio virtuoso alle tematiche di utilizzo di fonti rinnovabili ed efficientamento energetico nel rispetto dell'ambiente sono elementi che meglio rispondono ai nuovi stili di vita, maggiormente sensibile all'argomento.

Negli ultimi anni, inoltre, è emerso, ri-emerso, il desiderio di diventare parte di una comunità, esigenza forse attenuata in passato dai rapidi processi di globalizzazione e internazionalizzazione. La scala di quartiere, la dimensione di vicinato, spazi contenuti da vivere nel quotidiano hanno acquisito sempre più valore, modificando stili di vita e approcci al lavoro, all'abitare, al divertimento. Lo spazio aperto e pubblico nel quartiere, fondamentale nell'ottica della rigenerazione urbana, diventa luogo di incontro, occasione di socialità, protezione per le fasce più fragili della popolazione, nuovo polo attrattivo.

Uno degli elementi che caratterizza gli interventi di rigenerazione urbana milanesi è l'utilizzo di mix funzionali all'interno dei progetti, pesati e inseriti secondo le percentuali più idonee al contesto, in termini di tessuto economico, demografico, culturale e sociale. Questo livello di analisi garantisce l'insediamento sul territorio di un prodotto in grado di rispondere alle esigenze specifiche del mercato cui si rivolge, e allo stesso tempo diventare polo attrattore e impulso positivo per l'economia locale. Un oculato mix funzionale è sintomo di una corretta valutazione del tessuto esistente e ragione di vivacità di utilizzo nell'intero arco della giornata e da target anche molto differenti per età e interessi.

In tale offerta variegata, la presenza dei servizi si è resa fertile quanto necessaria per la buona riuscita finale del progetto: servizi per la collettività, servizi per il quartiere, servizi per l'edificio. Il successo di un'operazione di rigenerazione appare sempre più legato all'ibridazione di funzioni classiche con attività di tipo sociale, ricreativo, culturale e aggregativo, attrattive sia per chi abita nelle immediate vicinanze che per chi vive altrove. La specificità di un determinato servizio può diventare richiamo per tutta la cittadinanza; vale per spazi prettamente culturali, come mostre o musei, o per strutture mediche specialistiche e cliniche. I servizi di quartiere vanno a dare una risposta al desiderio di avere una buona accessibilità ad una città a misura d'uomo: negozi di vicinato, anche con particolari specializzazioni, aree gioco attrezzate per bambini, spazi aggregativi per anziani. Un ambiente vissuto, in cui è possibile socializzare con altre persone senza che venga meno il senso della propria sicurezza personale, è un ambiente attrattivo. I servizi legati all'edificio assolvono il compito di soddisfare in maniera mirata i bisogni di chi li occupa, assicurando un buon grado di soddisfazione. Ovviamente, tali servizi possono variare in maniera importante in rapporto alle dimensioni dell'area dell'operazione, alla sua localizzazione nella città, alle caratteristiche peculiari della zona, alla domanda esistente: essi, dunque, funzionano bene se rispondenti al tessuto urbano in cui si localizzano.



Cascina Merlata Expo Village / UpTown Milano



Programma Integrato di
Intervento per la
riqualificazione dell'area
di Cascina Merlata



LOCALIZZAZIONE

Cascina Merlata è un quartiere di Milano adiacente al sito di Expo 2015, collocato lungo il confine della periferia nord occidentale della città. Confina con i quartieri di Roserio, Gallaratese e Musocco e con il comune di Pero

L'area confina verso est con il Cimitero Maggiore della città, verso ovest con una zona a carattere industriale, con numerosi capannoni logistici e produttivi.



CARATTERISTICHE INTERVENTO

- Superficie territoriale: **1.607.385 mq**
- Superficie lorda complessiva: **393.507 mq**
- Totale investimento: **570 mln €**
- Funzioni: **Residenziale, terziario, commerciale, servizi**

Il progetto è finalizzato alla riqualificazione territoriale e infrastrutturale di un'estesa area periferica, attraverso l'insediamento di funzioni tipicamente urbane: residenziale (edilizia libera, convenzionata e/o agevolata), commerciale e direzionale ma anche di tipo culturale, ricreativo, di servizio alla persona ed alle imprese. Sono previste numerose attrezzature di interesse generale come, ad esempio, un grande parco pubblico, strutture educative, parcheggi e diversi servizi al cittadino (es.: ricicleria, orti urbani, ecc.).

Nel nuovo quartiere è prevista la realizzazione della fermata ferroviaria intermedia in corrispondenza della passerella tra i quartieri Mind e Cascina Merlata.

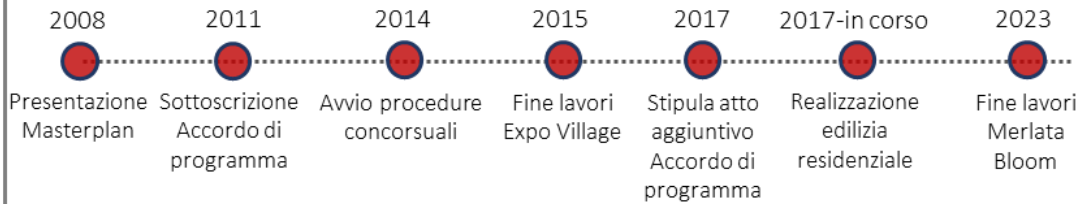


DESTINAZIONI D'USO (Slp) E FUNZIONI

- Residenziale edilizia libera: **140.000 mq**
- convenzionata: **130.000 mq**
- agevolata: **60.000 mq (Villaggio Expo)**
- Commerciale, servizi culturali e ricreativi: **55.000 mq (Merlata Bloom)**
- Terziario: **15.000 mq**
- Attrezzature scolastiche (asili nido, scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado): **10.000 mq**
- Spazi destinati a verde (parco pubblico, aree sportive, aree gioco): **300.000 mq**
- Nuove infrastrutture di collegamento: **strade, piste ciclabili e pedonali**
- Servizi per il quartiere e la cittadinanza: **restauro e rinnovo edificio storico Cascina Merlata, bar e ristoranti, centro medico**



TIMELINE DELL'OPERAZIONE



ATTORI COINVOLTI



- Proprietà: **Partnership** tra diversi soggetti, quali: EuroMilano Spa (UpTown), Merlata Sviluppo Srl (Merlata Bloom), Investire Sgr (Expo Village), Cooperative varie
- Operatore pubblico: **Comune di Milano**
- Studi di progettazione: **ACPV – Citterio Viel + Caputo Partner International** (masterplan), progettisti vari

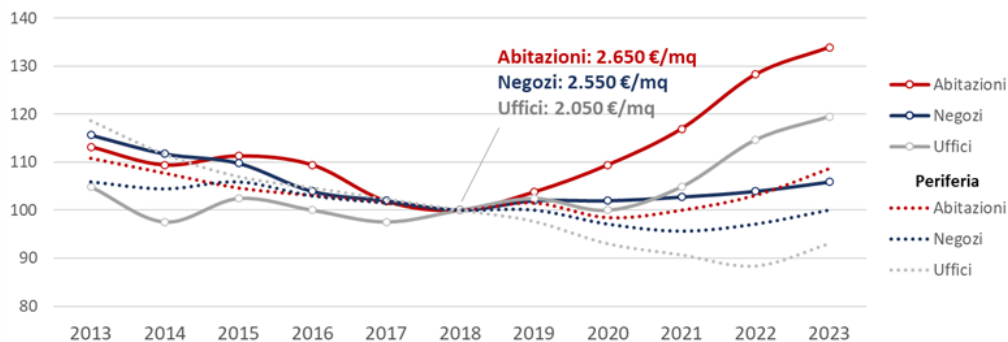


RICADUTE IMMOBILIARI

Prezzo medio unità residenziali UpTown al 2019: **2.900 €/mq**

Prezzo medio unità residenziali Inspire UpTown al 2023: **5.300 €/mq**

Valore di mercato di massima frequenza della microzona (nuovo) al 2023: **3.550 €/mq**





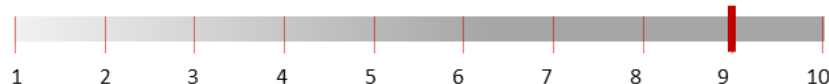
RICADUTE SOCIO-ECONOMICHE E DEMOGRAFICHE

- Numero abitanti teorici: **6.600**
- Numero addetti teorici: **1.540**
- Numero studenti: **700**



QUALITA' DELL'OPERAZIONE

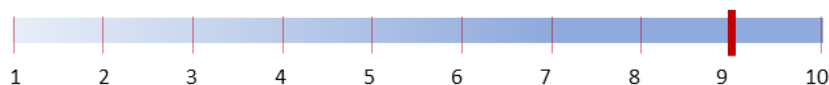
Rigenerazione edilizia



Rigenerazione urbana



Rigenerazione sociale



L'operazione, sviluppata con l'obiettivo di trasformare in termini qualitativi un contesto urbano periferico, a distanza di sette anni dalla posa della prima pietra, in occasione dell'esposizione universale Milano Expo 2015, ha dato vita alla costruzione di un nuovo quartiere e alla rigenerazione di una strategica porzione di città che oggi vanta numerosi primati.

Lo sviluppo edilizio dei vari lotti ha dato vita ad un quartiere residenziale costituito da un misto di edilizia libera, convenzionata e sociale e da una serie di servizi tipici di una grande rigenerazione urbana. Tale offerta ha permesso l'acquisto di unità residenziali a una fascia della popolazione diversificata per età e per reddito, garantendo una buona dinamicità di risposta alla domanda di abitazione. Le particolari strategie di commercializzazione messe in campo in un momento di mercato immobiliare favorevole hanno determinato il grande apprezzamento da parte del pubblico di questa operazione.

Il quartiere ha mostrato sin dalla nascita una forte propensione verso i temi della sostenibilità sociale e ambientale, oltre che economica, e si candida ad ottenere la certificazione Gbc Quartieri®, al suo completamento. Si apre al pubblico un'ampia zona a verde e offre numerosi servizi, alcuni dedicati esclusivamente ai condomini residenziali, altri estesi alla collettività, come la Cascina Merlata, sede di associazioni, attività commerciali, e servizi dedicati al benessere e alla salute della persona, bar e ristoranti. Completa la dotazione di servizi il centro commerciale la cui inaugurazione è prevista per novembre, Merlata Bloom, elemento centrale di collegamento con l'adiacente sito di Mind posto al di là della tangenziale.

Il successo di questo progetto è stato condizionato anche dal forte approccio collaborativo tra i numerosi privati proprietari del sito e la pubblica amministrazione, elemento che ha favorito la realizzazione spedita dei vari lotti, alcuni dei quali ancora in costruzione.