Tra i progetti più interessanti in costruzione, si fa largo Torre Milano alla Maggiolina. **Stefano Rusconi**: «Ci siamo resi disponibili al rifacimento di parte di piazza Carbonari»

«Milano sta crescendo a ritmi incredibili, anche a livello demografico: se poi consideriamo il numero di famiglie, la crescita è doppia»

Si continua a sognare **in altezza**

Di **Yuri Buraglio**

Negli ultimi dieci anni siamo cresciuti in altezza a vista d'occhio. Inarrestabile la corsa delle città di pianura ad elettrizzare del sopraggiunto metropoli internazionale. I progetti urbanistici che hanno contribuito a questa rilevata - in particolare quelli di Porta Nuova e CityLife - sono quasi completati, ma i progetti per nuove torri - residenziali o polifunzionali o uffici - sono ancora numerosi. A partire da Torre Milano alla Maggiolina. «Ci ispiriamo alla torre Rialto, che simboleggia sia l'elevato a casa in montagna, secondo Stefano Rusconi, consigliere dell'impresa cementiera nonnetta nell'edilizia.

Torre Milano di che cosa si tratta?

«È una torre di 86 metri per 24 piani, con due corpi di fabbrica più basso per dare capacità al lotto. Vendere piani saranno abitabili. Tuttavia essi dovranno a un'altrettanto consone su Porta Nuova, CityLife, Aga e Monte Rosa. Apparentemente la visuale sono fantastiche e quella che di sulla Stazione Centrale, ma a quella distanza se ne sviscerano l'incredibile dinamicità e la sua mantenuta».

Quali altri servizi avete incluso nel progetto?

«Abbiamo una sala fitness con spazio al chiuso di 70 metri quadri, uno spazio coworking, una piscina di venti metri e tre metri, una palestra da 200 metri e un giardino condominiale di varie zone a terra contemplativo, orto urbano, zona a prato, un campo da tennis per ricordare un po' l'atmosfera di mare e ovviamente un'area giochi per bambini».

A cosa vi siete ispirati per questa torre?

«Si è parlato della torre Velasca, non è una ristrutturazione che tanto fare agli esperti di architettura. Il modello di riferimento è l'architettura milanese. Tuttavia di Giovanna Brenna non abbiamo l'occhio al formalismo valutati tipici dei nuovi talentoso, ma guardo al commissione di Ponti e Cassia Dimensioni. Al loro sviluppo fortemente caratterizzato e caratterizzante, le proposte diversi cause sia riferimento, dato la torre Rialto, la cornice tutto le sere terminato a casa in montagna».

Torre Milano cresce sulle orme di un edificio abbandonato.

«Sì, c'era un grande fabbricato che occupava l'area anche un centinaio di metri quattro piani di cui uno interrato. Con la nostra torre abbiamo liberato 3.200 metri quadri su un area che ne ha 5.000, piantumando 40 alberi ad alto fusto con le nostre in per tutta la zona. Il giardino non è pubblico, certo, ma sarà in diretta connessione con piazza Carbonari e, attraverso i collegamenti pedonali e ciclabili, fino alla Biblioteca degli Alberi e poi a Bicocca.

Come saranno utilizzati gli oneri di urbanizzazione?

«Ci siamo resi disponibili a opere per il miglioramento della zona, come il rifacimento di una parte di piazza Carbonari. Ne stiamo discutendo con il Municipio e con gli uffici comunali».

Il progetto sta riscontrando successo a Dorella di vendita?

«Abbiamo venduto il 30% delle unità residenziali in quattro mesi ma andando avanti bene, stiamo lavorando il trentesimo piano prevedendo. La nostra società, che è molto strutturata anche a livello finanziario, riesce ad essere in grado di rispettare i tempi di consegna e in parallelo la costruzione con le vendite. Diciamo che i soldi che altri concorrenti spendono in comunicazione e strategie di marketing per vendere tutto prima arrivino dal cantiere nel tentativo e spendere per valorizzare la qualità delle nostre case».

A proposito di qualità, MoreAngelen in Pata è un perfetto esempio.

«Le ringrazio. Il livello di quella nella nostra e sentito. Una particolarità di quell'edificio è la tecnica mangia smog rivestita di TX. Il cui valore equivale all'aver tolto dalla strada annuale inquinante piantato 240 alberi».

Tornando a Torre Milano, a quando la fine lavori?

«Il lavori procedono nella velocemente, siamo praticamente sotto al piano terra. Per la fine del 2020, insieme l'inizio del 2021, potremo posizionare la bandiera sul tetto completando il piano con tutte le mantenute. Milano ama con il suo nuovo lineamento. Ma la fine lavori è prevista per il 2022».

Chiariamo un punto: a Milano è così necessario costruire in altezza?

«Assolutamente. Milano sta crescendo a ritmi incredibili, anche a livello demografico: se poi consideriamo il numero di famiglie la crescita è doppia, inoltre la dimensione media delle famiglie si riduce e questo porta ad avere più abitazioni in relazione al numero di abitanti. Milano è già uno dei Comuni più densi d'Europa, l'unica soluzione è l'altezza. Bisognerà spostare terra che generano benessere».

CONTINUA A PAG. 4

WORK IN PROGRESS

GIOIA **22**

Il complesso rinomato Schaggè di vetro, realizzato da Coima, sta sorgendo sulle ceneri delle palazzo Inps e si presenterà, a lavori ultimati, come una torre di 26 piani alta 120 metri. Tra le caratteristiche principali i grandi pannelli fotovoltaici 6.000 metri quadri che, secondo i progettisti, riducono il fabbisogno energetico del 75% rispetto alle più recenti torri direzionali presenti in città (attraverso la produzione di anidride carbonica quanto 16 alberi di bosco). È il primo edificio italiano a rispettare il prestigioso standard NZEB. Schaggè è costato 150 milioni di euro e riqualifichera l'intero quartiere integrando aree pedonali e piste ciclabili. Unica eccezione la ditta che sta completando l'opera è la storica della torre Unicredit e della Allianz.

Porta Nuova
fine 2020

GIOIA **20**

Dal sorgerà un nuovo complesso, secondario di 50.000 metri quadri, al posto di un parcheggio che sempre Coima ha acquistato dal Comune per 35,6 milioni di euro. Sarà un edificio ibrido e uffici, sempre più richiesti, disegnato dallo studio Antonio Citterio Patricia Viel. Le indiscrezioni raccontano di un disegno pulito e lineare, anche se il progetto non è stato ancora ufficialmente presentato. Inizio lavori probabilmente a settembre 2020, con un investimento complessivo di oltre 270 milioni di euro. Nuovi che bandierinarne e conferimento l'interesse di Coima per la zona a pace distanza. Infatti, il colosso ha rilevato anche una porzione della Scalo Farini adiacente a via Valtellina, definendo l'area un progetto pilota per il futuro di Milano.

Porta Nuova
2022

TORRE **UNIPOL**

Sempre nell'ambito del progetto di riqualificazione di Porta Nuova c'è l'affascinante progetto dello studio Fernando da Maria Cucinella Architects. Dell'edificio ci sviluppa su 33 piani fuori terra - e tre interrati - per un'altezza di circa 125 metri e una superficie totale di 35.000 metri quadri. Realizzata in acciaio, legno e vetro (le sue doppia pelle le è valsa il soprannome di Mole verticale), la torre ospitarà numerosi spazi commerciali, un grande auditorium di oltre 200 posti, gli uffici e, in copertura, una terrazza panoramica con ristoro dedicata a ospitare eventi pubblici e culturali. Aggiornamento lavori secondo ordine di travi esterne conclusa e accrescimento del core est con gantry di calcestruzzo dal core ovest.

Porta Nuova
fine 2021

PIRELLINO

Ancora incerto, invece, il futuro del Pirellino (ex grattacielo comunale di via Pirelli 32). Sei studi di architettura (ma si era partiti da 19!) si stanno contendendo il grattacielo di via Pirelli che il Comune di Milano ha deciso a Coima dopo vendita in metà a F2i. Infatti di sare con 18 piani. Il progetto comprenderà anche fattibile delle aree pubbliche adiacenti, considerando tutto l'asse di via Melchiorre Gioia e l'estensione della Biblioteca degli Alberi. Alcune indiscrezioni raccontano che Stefano Boeri tra i Pirellino stesso e via Melchiorre Gioia sarà dedicata. Intentivo è creare un luogo vivo giorno e notte, una Gae Aulenti bis. Ad oggi modo, il progetto definitivo dovrebbe essere pronto per aprile maggio, consentendo previsto per il 2021.

Porta Nuova
2022

PIRELLI **35**

Per l'edificio ex Telecom che Coima ha acquistato per un valore di 170 milioni di euro, è stato indetto un concorso internazionale di progettazione che presenta tre studi (Kokuto KPF, Snøhetta e Park Associati). Il progetto prevede la totale riqualificazione e il ripensamento dell'edificio attuale composto da nove piani fuori terra e due interrati per oltre 40.000 metri quadri, mantenendone la destinazione terziaria. I primi lavori di strip out e bonifica dell'edificio sono previsti nel primo trimestre di quest'anno (ma probabilmente slitteranno), con inizio vero e proprio nel 2019 e fine lavori entro il 2022. Il legno? Che i lavori coincidano con una parziale riapertura della Martesana dalla torre Solaria fino all'incrocio vicino alla torre Galfa.

Porta Nuova
2022

TORRE **A2A**

In prossimità dello scalo ferroviario di Porta Romana, invece, sorgerà la nuova sede del colosso energetico A2A. Il progetto è dello studio di Antonio Citterio e Patricia Viel e verrà completato entro il 2022, radunando qui tutti i 1.500 dipendenti. La torre sarà alta 140 metri, con 28 piani e uno interrato, con superficie totale di 37.000 metri quadri. Porta dell'area dentrata alla nuova torre è stata oggetto di demolizioni negli scorsi mesi, mentre contestualmente verranno ristrutturati altri edifici esistenti. Si tratta di una sfida assolutamente affascinante, perché inserita un po' fuori contesto (come limitati degli altri grattacieli) ma in una zona che tra scali ferroviari e Olimpiadi 2026 saranno enormemente destinata di riqualificazione.

Tibaldi
2022

TORRE **VELASCA**

Non è un mistero, ma possiamo dirlo che è come se la fosse. La Torre Velasca, simbolo indiscusso del boom economico milanese e costruita a tempo di record (252 giorni, in grande anticipo sulla tabella di marcia), rinascerà grazie al colosso americano Hines. L'edificio da 21 piani e 106 metri sta tra corso di Porta Romana e via Larga, oggi parzialmente disabitato e occupato da inquilini e uffici privati. È stata venduta da Unipol e verrà valorizzata entro il 2022. Il piano è il seguente: abitazioni private, locali commerciali dedicati soprattutto al cibo e al design, spazio wellness con spa al piano interrato. Operazione sulla 200 milioni e nelle parole dell'ad Maria Abbatessa vuole entrare nel futuro di Milano rispettando pienamente la storia.

Milanoi
2022

PORTALE **CITYLIFE**

Non ci sarà un nuovo grattacielo in zona Tre Torri, cuore pulsante di CityLife, ma un grande portico coperto a collegare due edifici e con funzione di porta d'ingresso alla zona. L'edificio, presentato ufficialmente nel novembre dello scorso anno e firmato dallo studio internazionale BIG (Bjarke Ingels Group), si svilupperà su una superficie di oltre 53 mila metri quadri, lunghezza di 200 metri senza compattezza – in altezza – con le tre torri presenti. L'edificio, che promette di rendere ancora più iconico lo skyline milanese, ridefinisce lo spazio pubblico con arredo urbano e spazi verdi e sarà destinato a uffici. Lavori nel corso del 2021, fine entro il 2023. CityLife uno dei principali business district d'Europa, bilancerà così alle performance funzioni pubbliche e private.

Tre Torri
2023