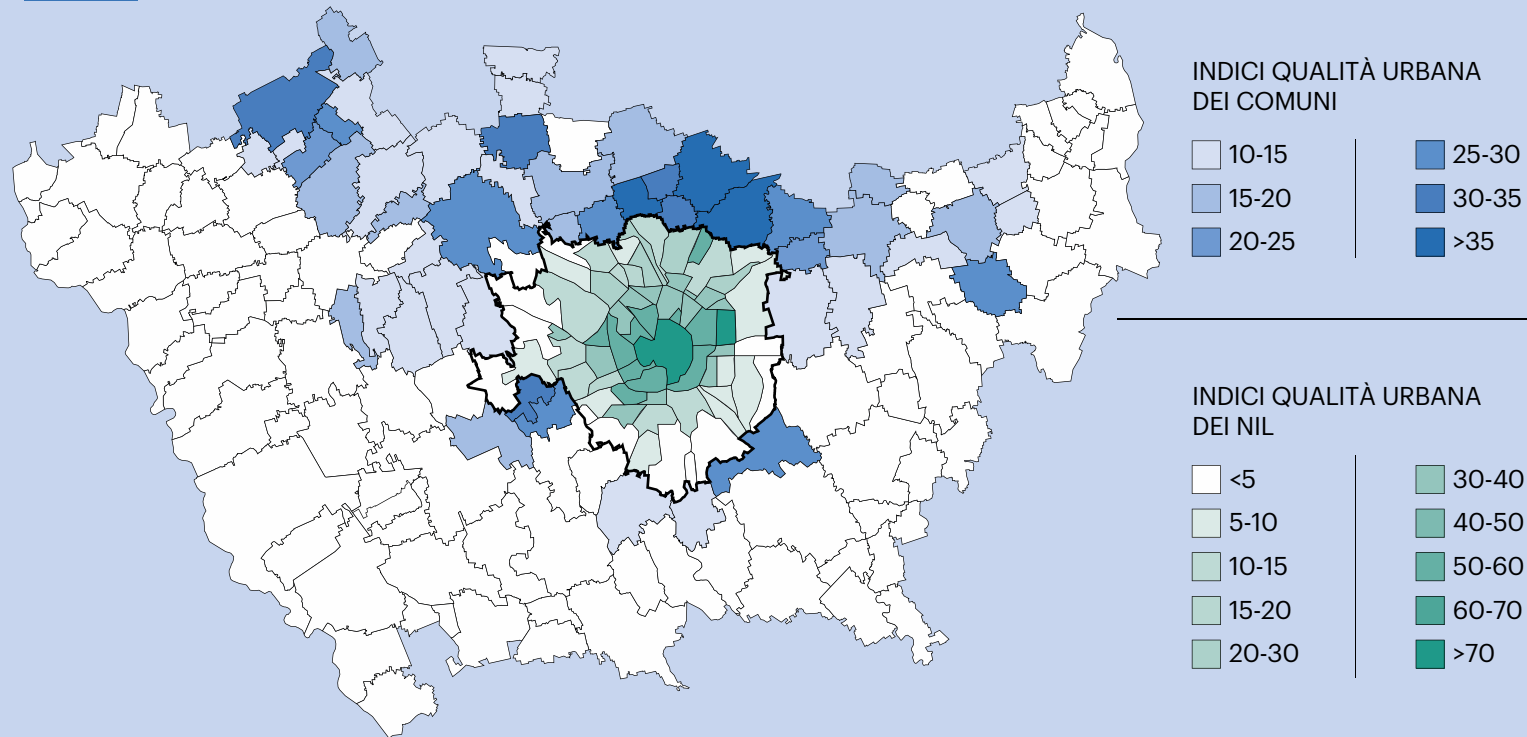
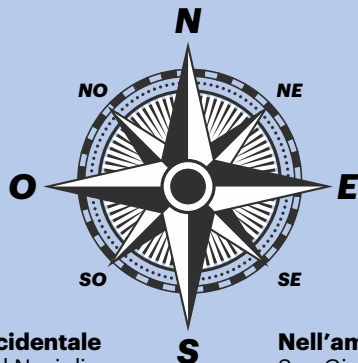


FOCUS Una città per tutti, la città del futuro

**NUOVE RISPOSTE
A NUOVE DOMANDE**

Fascia settentrionale Pero, Legnano, Sesto San Giovanni e Cinisello Balsamo



Comuni dell'est
Segrate e di Melzo

Nell'ambito sud-occidentale
Abbiategrosso e Robecco sul Naviglio, Cesano Boscone, Corsico e Trezzano

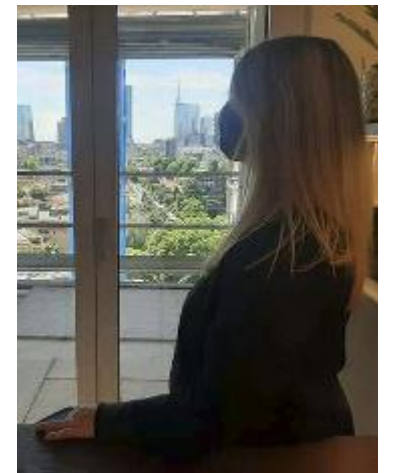
Nell'ambito sud-orientale
San Giuliano Milanese, Dresano, Pieve Emanuele e Rozzano

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonte Scenari Immobiliari e fonti varie

L'Ego-Hub

- **Scalo di Porta Romana**
- **Santa Giulia**
- **Rubattino**
- **Bovisa**
- **l'ambito esteso di MIND-Cascina**
- **Merlata**
- **Bisceglie**

Via Stresa, edificio alto 80 metri

**Torre Milano:
venduto l'85%
degli alloggi**

MILANO

Dal terrazzo, il panorama è il nuovo skyline milanese. Si vedono anche la stazione Centrale e i grandi polmoni verdi della città. Aguzzando la vista, pure la Madonnina e la Montagnetta di San Siro. Per la prima volta, in questi giorni, si è potuto ammirare da un appartamento campione realizzato al dodicesimo piano di Torre Milano, l'edificio residenziale alto ottanta metri in via Stresa all'angolo con piazza Carbonari che sarà pronto a fine 2022.

Un'opera realizzata da OPM (Impresa Rusconi e Storm.it) firmata dallo Studio Beretta Associati. Intanto, l'85% degli appartamenti è stato venduto e la struttura ha raggiunto il tetto.

Nei giorni scorsi è stato mostrato anche un quadrilocale "campione", realizzato in partnership con la società Milano Contract district, con soffitti alti fino a 4,30 metri, grandi finestre per illuminare le stanze e a tutta altezza per poter accedere a terrazze loggiate che possono essere vissute tutto l'anno.

Tutte le stanze sono state anche pensate per lo smartworking, caratteristica diventata fondamentale vista la pandemia Covid che ha costretto i cittadini a stare sempre più in casa e meno in ufficio, e con un sistema a lampade a raggi ultravioletti per sanificare l'aria. Larghi spazi e sicurezza in casa, le richieste crescenti da parte dei nuovi proprietari, a Milano come altrove, alla luce dell'emergenza che a fatica il mondo sta superando.

M.V.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sei nuovi centri di gravità permanente

Scenari immobiliari: Milano perde residenti, ma dal 2021 il "rimbalzo" con la richiesta di 46mila nuove case

MILANO
di **Annamaria Lazzari**

Il mercato immobiliare sotto la Madonnina è pronto a ripartire, dopo la battuta di arresto dovuta alla pandemia. Sono le previsioni nel Rapporto 2021 sulle trasformazioni della Città metropolitana, realizzato da Scenari Immobiliari con Risanamento. Scalo di Porta Romana, Santa Giulia, Rubattino, Bovisa, Mind-Cascina Merlata, Bisceglie sono «i nuovi centri di gravità permanente» secondo Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. «Pensiamo che la città per tutti e del futuro si svilupperà su queste direttrici» ha aggiunto per Milano città Francesca Zirstein, direttore generale di Scenari Immobiliari. «Il capoluogo - ragiona Breglia - ha affrontato una grande tragedia umana ma

sta cercando di venire fuori con un approccio più concreto e meno glamour. Milano incarna la più grande sfida in Italia e in Europa di costruzione di una città metropolitana contemporanea». Occhi puntati su Porta Romana e Santa Giulia soggetti a trasformazioni legate alle avventure olimpiche del 2026: «Milano città olimpica sarà un elemento di rottura positivo per il futuro» assicura Zirstein.

Solo a Milano, le trasformazioni urbane e edilizie saranno capaci di generare una superficie lorda di 4,25 milioni di mq. Nel 2020 segnato dalla pandemia le compravendite immobiliari residenziali sono calate nel capoluogo del 15,4 per cento (22mila in totale), meno nei restanti comuni della Città metropolitana (-7,1 per cento per oltre 34mila). «Il fatto è che la domanda che si forma nelle città metropolitane



Il presidente di Scenari Immobiliari, Mario Breglia

è più continuativa e meno indifferente alle dinamiche migratorie, mentre quella nei capoluoghi ne dipende in grande parte. Non è mancata la domanda di sostituzione ma la nuova domanda» specifica il direttore generale. La popolazione di Milano città è calata nel 2020, secondo l'elaborazione del Rapporto, solo dello 0,6% rispetto al 2019 (oggi sono un milione e 390mila residenti) e la diminuzione è correlata al «saldo naturale. La mortalità è stata elevata, le nascite sono continuate sulla linea degli anni precedenti e c'è stata scarsa immigrazione

per la pandemia». Altro dato interessante: «Le disiscrizioni al comune di Milano nel 2020 sono state 40mila ma nel 2019 erano state di più, 41mila». «La forza intrinseca del capoluogo meneghino, capace di attrarre persone e capitali, lascia ipotizzare un rimbalzo per il biennio in corso, in parte già avviato» si legge nel Rapporto. Nel 2021 le transazioni residenziali nel capoluogo lombardo saliranno a 26.500 (+20,4 per cento) a Milano, nel 2022 toccheranno 27.700.

L'indagine di Scenari Immobiliari ha stimato una nuova domanda residenziale, per l'area metropolitana (città inclusa) di almeno 46mila nuove case, da realizzare secondo i nuovi bisogni post-pandemia: luce, spazi esterni, vivibilità. La nuova domanda di uffici è invece pari a 650mila metri quadrati, perché c'è bisogno di più spazi e servizi per i lavoratori.