

LA RIPARTENZA

Con tre nuove torri Milano cresce ancora

Malgrado i mesi di blocco il Comune ha già incassato oltre 61 milioni di oneri di urbanizzazione solo il 12% in meno dell'anno scorso. Da domani confini aperti. La mappa dei contagi in costante discesa

di **Alessandra Corica, Alessia Gallione, Andrea Montanari** • alle pagine 2, 3 e 5



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

148514

IL MERCATO IMMOBILIARE

Citylife e le torri Milano ha ancora voglia di crescere

A luglio l'inaugurazione della Galfa e in autunno quella del Curvo mentre sale il nuovo grattacielo residenziale che porta il nome della città

di **Alessia Gallione**

Per anni è stato il simbolo dell'abbandono, uno dei grandi buchi neri della città che, nel 2012, venne occupato diventando il palcoscenico della protesta del collettivo Macao. Ma adesso, annuncia il sindaco Beppe Sala, la Torre Galfa «verrà inaugurata a luglio da Unipol». Una nuova vita non più come palazzo di uffici, ma hotel e residenze temporanee. E, quasi finito, è anche il terzo gigante di Citylife: il cantiere del «Curvo», come i milanesi hanno soprannominato il grattacielo disegnato da Daniel Libeskind, è ripartito con l'avvio della Fase 2 ed entro l'autunno dovrebbe essere consegnato agli inquilini della società di consulenza Pwc che lì, lungo quei 31 piani di vetro e acciaio (smart working permettendo) trasferiranno 3.500 dipendenti. Fino a un'altra parte della città, tra l'Isola e la Maggiolina, che ha lanciato una ulteriore scalata al cielo. E a un altro edificio, questa volta di case, che si chiama Torre Milano e che, ha spiegato sempre Sala, l'impresa Rusconi farà «salire fino a 80 metri di altezza».

È così, con tre torri nuove o rinnovate fotografate in altrettanti momenti della loro costruzione, che il sindaco ha voluto raccontare come «molti investimenti immobiliari stiano proseguendo». Qualcosa, insomma, si muove. E una conferma arriva dai numeri di quanti, in questi mesi, nonostante la quarantena e le previsioni di una crisi economica che morde anche a queste latitudini, hanno pre-

sentato in Comune una richiesta per far partire cantieri edilizi. Interventi che, messi tutti insieme, hanno generato sino a fine maggio un incasso (potenziale) in termini di oneri di urbanizzazione per Palazzo Marino di 61,5 milioni: il 12 per cento in meno dei 70 milioni raggiunti nello stesso periodo di un 2019 record per il mattone, ma anche molto più dei 33 milioni di un 2018, che però ingranò la marcia più alta nel secondo semestre. Per ora, insomma, il mercato non è crollato, ma ha «rallentato», concorda l'assessore all'Urbanistica Pierfrancesco Maran, in misura «anche meno rilevante di quanto ci saremmo potuti aspettare».

Bisogna ripartire da qui cercare di intravedere il futuro immobiliare della città. Da un osservatorio come quello dell'ufficio che, in Comune, rilascia le pratiche edilizie calcolando i contributi che i costruttori versano all'amministrazione. Maran fa una premessa: «Questi numeri vanno presi con le pinze perché non conosciamo ancora in quale contesto ci troveremo in autunno». Senza considerare che, aggiunge, «adesso arriva il vero banco di prova: dobbiamo capire quanti di questi permessi richiesti si trasformeranno in cantieri reali». Ma per il momento, appunto, il mercato sembra aver retto il colpo dell'emergenza e, se il trend venisse confermato, la città rallenterebbe la sua corsa senza però arrestarsi.

E allora, ecco i numeri. Nei primi cinque mesi dell'anno, sono stati presentati 52 permessi di costruire che riguardano gli inter-

venti più corposi e 225 richieste per lavori (non la semplice ristrutturazione di casa) che comunque generano oneri per l'amministrazione. Sono i futuri nuovi grossi cantieri, quelli che si vanno a sommare alle gru che già si muovono in città. Il segnale, se non altro, di una parte di Milano che per il momento sembra scommettere sulla ripresa. Nel 2015, per dire, da questa stessa voce l'amministrazione aveva ottenuto 46 milioni di euro. Una cifra quasi raddoppiata nel 2017 (83,4) e arrivata a toccare i 157 milioni di due anni fa, ma soprattutto il livello record di 188 milioni di un 2019 d'oro. Questo 2020 è segnato da un pre e da un post Covid. Nei primi tre mesi, infatti, il livello dei soldi generato complessivamente dalle richieste di costruire era stato praticamente identico: 50,4 milioni contro i 50,8 precedenti. Poi, è arrivata la frenata che a marzo, in pieno lockdown, ha assunto le dimensioni di un calo del 60 per cento: dai 17 milioni generati in quel mese nel 2019 si è passati a 7,2 (ma erano stati 5,4 nel 2018). Anche ad aprile e maggio la discesa è continuata con gli importi si sono dimezzati. Guardato nel suo insieme, però, e grazie a un febbraio particolarmente redditizio, Maran annota come la differenza «non sia enorme»: 61,5 milioni contro 70. Certo, il calo c'è stato e lo stesso assessore dice di non «aspettarsi una replica dei livelli dell'ultimo biennio». Ma il balzo indietro non dovrebbe riportare Milano a dieci anni fa. «Le pratiche arrivate finora – dice – sono tante e chi presenta adesso una richie-

sta guarda a un orizzonte di medio e lungo periodo oltre il 2023 scommettendo che la crisi da Covid duri di meno».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Nonostante il Covid le richieste al Comune per nuove costruzioni valgono solo il 12 per cento in meno rispetto al record del 2019

I numeri
Il mattone tiene

3 **Nuove torri**

La prima ad essere inaugurata in luglio sarà la Torre Galfa, per anni simbolo di degrado. In autunno toccherà al Curvo, il terzo dei grattacieli di Citylife. Infine il grattacielo residenziale Torre Milano

52 **Permessi**

Nei primi 5 mesi dell'anno, sono stati presentati 52 permessi di costruire che riguardano gli interventi più corposi e 225 richieste per lavori che comunque generano oneri per il Comune

12% **Flessione**

Le richieste hanno generato un incasso (potenziale) in termini di oneri di urbanizzazione di 61,5 milioni: il 12 per cento in meno dei 70 milioni del 2019 record



Libeskind

A Citylife sono ripresi i lavori per terminare la terza torre progettata dall'archistar



▲ Estate La Torre Galfa sarà inaugurata in luglio: non più uffici ma un hotel e residenze temporanee