

LO SCENARIO

# Edilizia, la grande frenata da via Sammartini a Cordusio

di Federica Venni

Progetti di partenariato pubblico-privato da ridimensionare, operazioni immobiliari di media grandezza ferme alla prima pietra o ancora nei cassetti degli uffici comunali, grandi piani pubblici che vanno avanti, un po' solitari, grazie al pungolo di scadenze improrogabili.

Nello specifico: la rinascita degli ex magazzini raccordati della stazione Centrale che si farà a tappe per motivi economici, la riqualificazione di piazzale Loreto che inizierà in ritardo, la nuova piazza Cordusio ormai scomparsa dai radar, le piccole aree del centro come piazza Quasimodo che vedono un restyling dopo anni di stallo. E poi, tutto l'universo dei cantieri di palazzine e palazzoni fermi, con i cittadini che chiamano i Municipi per capire come mai le ruspe sono spente. Di contro, invece, ci sono i grandi cantieri delle Olimpiadi e del Pnrr che in alcuni casi sono addirittura in anticipo. Lo sviluppo della città sta vivendo un momento molto comples-

**Anche i grandi cantieri del Pnrr rispettano i tempi per avere i finanziamenti**

picchi fino al 30 per cento nell'ora di punta: dai 9 minuti che il filobus impiega attualmente nel percorrere la tratta Stuparich-Zavattari a sei.

Da una rete di strade e rotonde trafficate, l'area diventerà un grande parco verde, simile alla rivoluzione portata della M4 in viale Argonne. Ai lati la pista ciclabile bidirezionale, una rete protetta che si estenderà a piazzale Stuparich, viale Elia, piazzale Lotto, viale Migliara, piazzale Zavattari e, con interventi, in sola segnaletica, sui marciapiedi di via Tempesta e via Gavirate. Con un'attenzione particolare alla sicurezza in piazza Stuparich, dove un'isola centrale dirigerà il grande snodo, terminale sud del cavalcavia Serra, collegato all'autostrada.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

so. Va avanti l'irrinunciabile, il resto un po' arranca. Per qualcuno, come gli operatori del settore, è un pantano: «Dall'estate del 2022 siamo completamente fermi», spiega Federico Oriana, presidente di Aspesi, associazione che raggruppa diverse società di promozione e sviluppo immobiliare. Per altri si tratta di una crisi che risente di fattori ciclici che prima o poi se ne andranno.

Sfumature a parte, che l'edilizia milanese sia in difficoltà è sotto gli occhi di tutti. Non in blocco, certo, perché ci sono impegni improcrastinabili come le Olimpiadi o i target dei fondi europei da rispettare. Ma un insieme di fattori sta intaccando il resto: tassi di interesse altissimi, rincari dei materiali e, ora, anche le

Costi in aumento, permessi, e ora anche l'attenzione della procura, rallentano i programmi. Bene i cantieri olimpici



## Restyling

È forse il più atteso oltre che il più grande dei cantieri che devono cambiare il volto della città, però la rinascita di piazzale Loreto fatica a partire e il via libera ai lavori è slittato a maggio

inchieste della procura sui presunti abusi edilizi. La tempesta perfetta.

Che succede dunque in città? Facciamo qualche esempio. Lato ovest della stazione Centrale: gli ex magazzini raccordati dovevano trasformarsi in Dropcity, un polo di architettura e design, già per il prossimo Salone del Mobile. Ma il progetto disegnato dall'architetto Andrea Caputo per l'investitore Nhood, sarà un po' rivisto: i costi sono lievitati e rimettere a nuovo 28 tunnel in un colpo solo non è più sostenibile. Si andrà per gradi, dunque, e questa primavera potrebbero esserne pronti una decina, insieme alla riqualificazione di via Sammartini. Piazza Quasimodo, non lontano dalle Colonne di San Lorenzo: i lavori per sistemarla sarebbero dovuti par-

tire più di un anno e mezzo fa, ma i costi dei materiali hanno ritardato tutto. Via Carcano angolo via Vivarini, zona Cernusate: qui c'è un piano edilizio privato fermo da due anni. «I residenti della zona mi chiedono un giorno sì e uno no il perché», spiega il presidente del Municipio 5 Natale Carapellese. Questo è solo un esempio di aree medio-piccole che non riescono a decollare. La nuova piazza Cordusio, poi, chi l'ha vista? Se ne parla da anni: il progetto iniziale, molto ambizioso, è in fase di ritocco. Anche qui i costi di costruzione ne stanno rallentando l'iter. Palazzo Marino spera di partire con una parte dei lavori entro la fine dell'anno, ma per ora non c'è un cronoprogramma certo. Piazzale Loreto: da ottobre 2023 la data di apertura del cantiere si è spostata a maggio 2024. Qui le lungaggini, però, hanno una radice più classica: permessi e contro-permessi ministeriali che tardano ad arrivare. Il progetto è tra i più complessi degli ultimi anni, perché è uno snodo strategico per il traffico e perché durante i lavori saranno probabilmen-

**Penalizzate le opere in partnership tra pubblico e privato e quelle medio piccole**

te chiuse alcune uscite del metrò. Si attende il primo scavo.

A tutti i fattori e le cause citate, nelle ultime settimane si sono aggiunte le inchieste della procura che, a detta di Comune e costruttori, stanno bloccando diverse decine di interventi edilizi. A fronte di ciò, però, spiega l'assessore alla Rigenerazione urbana Giancarlo Tancredi, «i progetti più importanti stanno andando avanti in linea con i tempi stabiliti». Arena di Santa Giulia, Villaggio Olimpico, Mind, la Beic. «Ci sono 60 piani attuativi che coprono il 50 per cento della rigenerazione urbana della città, non coinvolti dalle tesi avanzate dalla procura, che sono in corso di attuazione o approvazione».

© RIPRODUZIONE RISERVATA