

Analisi | Futuro urbano

Cresce il dibattito sul Salva Milano. Ecco i progetti in cantiere in città

di Evelina Marchesini



Cresce la preoccupazione [dalla stampa del Real Estate](#) che operano a Milano di fronte a un eventuale stallo dello sviluppo a causa dei tempi relativi al disegno di legge cosiddetto Salva Milano. Il dibattito a livello nazionale sul decreto in fase di approvazione si fa sempre più caldo e vede contrapposti partiti politici, associazioni imprenditoriali e operatori del settore. Per esempio, 180 tra docenti universitari, giuristi, costituzionalisti, economisti, storici e sociologi hanno scritto ai senatori per chiedere di bloccare il Salva-Milano e sostenendo le tesi del Movimento 5 stelle.

Anche Confindustria Assoimmobiliare è scesa in campo in rappresentanza degli imprenditori del settore, preoccupata che lo stallo possa bloccare tutta la filiera. «Siamo fortemente preoccupati per lo stallo parlamentare sul Salva Milano. Il blocco degli investimenti immobiliari penalizza l'intera filiera e mette a rischio, oltre a diversi posti di lavoro, la crescita economica e sociale della città». Così si era espresso Davide Albertini Petroni, presidente di Confindustria Assoimmobiliare, in seguito all'audizione sul disegno di legge Salva Milano che si è tenuta al Senato.

«I progetti di rigenerazione urbana a Milano valgono 12 miliardi di euro: non possiamo permetterci una paralisi degli investimenti - aggiunge -. Il rallentamento normativo ha già avuto un impatto significativo sulle entrate erariali, con miliardi di euro di mancato gettito fiscale e oltre 165 milioni di euro di oneri di urbanizzazione persi nel 2024 solo su Milano. Se la situazione non si sblocca rapidamente, Milano rischia di perdere la propria capacità di crescita e innovazione, compromettendo la possibilità di rispondere alla crescente domanda di abitazioni accessibili».

o le riqualificazioni di singoli palazzi, come in gran parte accade a Milano per non consumare nuovo suolo. Il punto, complesso e di cui Il Sole 24 Ore ha già scritto molto, è che le società italiane hanno scelto di procedere senza passare dal Piano attuativo per la riqualificazione, metodo oggi contestato dalla Procura e che il Salva Milano potrebbe appunto salvare.

Sul punto si esprime anche **Federico Filippo Oriana, veterano del real estate italiano e presidente nazionale di Aspesi-Unione Immobiliare**: «Mi sembra che se ne parli in questi termini con grande approssimazione _ dice _. Lo stesso termine Salva Milano non dà atto della reale portata del provvedimento, che riguarda tutta l'Italia e in particolare le grandi città, anche se Milano con la sua crescita demografica ha fatto emergere per prima la necessità di non bloccare le operazioni immobiliari residenziali per l'assenza del piano dei servizi, spesso inutili nella città italiana con la maggiore dotazione di servizi. Stiamo parlando di un provvedimento che pur nascendo da un caso Milano, serve a dotare il Paese di regole urbanistiche adatte al nostro tempo. Anzitutto la norma chiarisce che, nei casi di aree già pienamente urbanizzate, il piano particolareggiato dei servizi non è necessario per realizzare progetti oltre certi limiti di altezza complessiva».

Ciò detto, per capire a cosa ci si riferisce con i 12 miliardi di euro in ballo, abbiamo ricostruito una mappa dettagliata dei grandi progetti per la città e l'hinterland, censiti anche nel report di Scenari Immobiliari sulla Rigenerazione Urbana: di questi la metà sono avviati e un'altra metà attende la partenza dei cantieri. Ripetiamo: non tutto è a rischio e non bisogna far di tutta un'erba un fascio.

Scalo Farini

Lo Scalo Farini è il progetto di trasformazione più grande tra tutti quelli che verranno rigenerati nei prossimi anni. L'area interessata allo sviluppo è di 468mila mq, di cui 300mila mq destinati a parco. Al suo interno sono previste anche aree verdi diffuse, residenziale, di cui molto housing

RASSERVISI
ASSEMBLEA
PARLAMENTO
Brena
sociali, commerciale e uffici e il campus dell'Accademia Lincea). Quest'ultimo, i cui lavori sono partiti nell'estate del 2022 per concludersi nel 2025, sarà realizzato nei prossimi anni. Tra il 2030 e il 2035 è prevista la realizzazione del nuovo campus e HQ di Unicredit che lascia le torri in Gae Aulenti.

Scalo Romana: il Villaggio Olimpico per Milano Cortina 2026

A sud della città troviamo lo Scalo Romana, quello nella fase più avanzata con i lavori tra i sette scali ferroviari in disuso in città, in anticipo per quanto riguarda la costruzione del Villaggio Olimpico tra Via Lorenzini e Via Ripamonti. I sei edifici sono già arrivati al tetto e la consegna è prevista nel 2025. Tra il 2026 e il 2027 lo sviluppo completo con il parco al centro con la riconversione del Villaggio Olimpico in residenze, mentre la realizzazione dei 70mila mq tra uffici e retail nel lato verso piazzale Lodi dovrebbero avvenire attorno al 2028-2030.

MIND: il Parco Tecnologico con il nuovo Campus della Statale

Il destino di MIND, nell'area che fu sede di Expo2015, sta poco alla volta diventando un Parco tematico scientifico tecnologico di 650mila metri quadrati. Al suo interno previste tre importanti funzioni pubbliche prevalenti: il nuovo polo ospedaliero IRCCS Galeazzi già aperto nel 2022; il polo di ricerca per le Scienze della vita Human Technopole con al centro il grande edificio accanto a Palazzo Italia e in fase di completamento; il Campus dell'Università Statale con la posa della prima pietra nella prima del 2023 e primi studenti previsti nell'anno accademico 2026/2027.

Partiti anche i lavori nell'area di West Gate di 300mila mq che prevede uffici, residenze e un Mobility Hub. Previsto anche l'edificio in legno più alto d'Italia e l'Innovation Hub. Completamento dei cantieri entro il 2032.

Sei Milano: il parco residenziale di Cucinella

In fase avanzata il progetto di rigenerazione urbana di Sei Milano (Borio Mangiarotti) nelle ex aree inquinate delle cave Calchi Taeggi, firmato dall'archistar Cucinella. Un'area di oltre 300mila mq in prossimità della metro Bisceglie che comprende un nuovo quartiere multifunzionale con uffici, spazi commerciali e residenze, immerse in un parco di oltre 16 ettari con 4.100 arbusti e 2.300 alberi ad alto fusto. Un primo lotto è stato inaugurato a ottobre 2023, il resto entro la fine del 2024. La realizzazione del primo e lotto residenziale è prossimo alla conclusione, così come le torri ad uffici Park West, mentre il secondo lotto, con 11 palazzi per un totale di 650 appartamenti, dovrebbe essere terminato entro il 2025. Tutto il progetto tra il 2026 e il 2027. Inaugurazione completa tra la fine del 2025 e l'inizio del 2026.

Symbiosis: la "Spirale Verde"

L'area di Symbiosis, di circa 125mila mq, prosegue nel suo sviluppo che dovrebbe concludersi entro il 2026. In fase avanzata di costruzione la nuova sede di Snam, con un edificio tre volumi sovrapposti articolati in 14 piani, un grande parco con specchi d'acqua e persino un "Teatro Verde", e il nuovo Hq di Moncler, nell'area retrostante la scuola internazionale. In partenza quello relativo al progetto "Vitae" caratterizzato da una "Spirale verde", un sentiero con una pergola di vite che sale in cima all'edificio, filari sui tetti che si alternano a terrazze e orti e serre stagionali.

Unione Zero a Milano Sesto

Unione Zero, il primo lotto di Milano Sesto, connesso alla passerella sopraelevata della stazione ferroviaria in fase finale di realizzazione. Nell'area di circa 129mila mq grazie a un investimento di 600 milioni di euro si prevede: uno studentato da 700 posti letto progettato da Park Associati; spazi direzionali e di un hotel dello studio di architettura e interior design ACPV ARCHITECTS Antonio Citterio Patricia Viel; residenze in edilizia

[ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO](#)

convenzionata di Barreca & La Varrà, realizzata da Repetti Sgr, Residenze libere di Scandurra Studio Architettura; una prima porzione del parco, pari a 13 ettari su 45 ettari complessivi, sviluppato da LAND.

Avviate le prime lavorazioni preliminari.

Santa Giulia Nord: PalaItalia e “metro” 13

Nel quadrante di Santa Giulia-Rogoredo è entrata nel vivo la costruzione del PalaItalia, l'arena olimpica dell'hockey maschile a Milano Cortina 2026, a cui seguirà la realizzazione dell'ultima parte residenziale, Santa Giulia Nord. Prevista anche una nuova metrotranvia, la 13, a collegare M4 Repetti alla stazione di Rogoredo M3 FS servendo tutto il quartiere. Una fermata è prevista nei pressi dell'arena ma sarà realizzata solo dopo l'evento olimpico.

In corso anche il primo quartiere di housing sociale totalmente green d'Italia, a Scalo Greco-Breda con Innesto, e quello di “Lambrate Streaming” allo scalo di Lambrate.

Il Bosco della Musica del Conservatorio Giuseppe Verdi

A pochi passi dal quartier generale di Sky, dopo la costruzione di Spark One e Spark Two, è stato dato via al cantiere per il Campus del Conservatorio Giuseppe Verdi. Il progetto prevede la riqualificazione della Palazzina ex-Chimici, uno studentato da 200 posti, un'arena all'aperto, un auditorium tecnologico da 400 posti, un dipartimento dei nuovi linguaggi, due sale prove, un fab lab e un coworking, bar, ristorante e aree verdi. In totale si tratta di superficie di oltre 13mila mq, concessa in diritto di superficie gratuito per 90 anni al Conservatorio, rigenerata grazie a un investimento di circa 47 milioni di euro. Al suo interno potranno essere ospitati circa 600-800 studenti. Fine lavori nel 2026.

Cantieri avviati anche nell'ex scalo di Porta Vittoria, dopo l'inaugurazione del Parco 8 marzo nel 2023, per la costruzione della Biblioteca Europea. Il progetto, finanziato con 101,574 milioni di euro tramite il Pnrr, si sviluppa su un'area di 30mila mq e si caratterizza per due strutture affiancate fra loro e identiche, due "navate" trapezoidali, entrambe in vetro e metallo. Al loro interno deposito robotizzato ipogeo, un forum, un auditorium e una piazza verde pubblica. L'anno dell'inaugurazione per il 2026.

Questi invece i progetti in lista d'attesa

Piazzale Loreto: il nuovo spazio verde

I lavori per la trasformazione di Piazzale Loreto da attuale vuoto urbano e congestionato snodo di traffico, in un nuovo spazio di vita, un polo di aggregazione restituito alla comunità, sono slittati ancora una volta. Quindi è a rischio l'inaugurazione entro le Olimpiadi, ma dovrebbero comunque terminare entro il 2026. L'investimento pari a 80 milioni di euro e il progetto è gestito da Nhood. Si prevede che il piazzale diventi in parte pedonale e soprattutto ecosostenibile, una piazza verde in connessione NoLo e l'asse corso Buenos Aires/viale Monza/viale Padova.

Progetto Aria al posto dell'ex Macello

Pronto a partire "Aria", il progetto di riqualificazione proposto dall'operatore immobiliare Redo e uscito vincitore nell'ambito della seconda edizione di Reinventing Cities nel 2021. Si sviluppa su 15 ettari nell'area dell'ex-macello, in abbandono da anni, e prevede nel dettaglio: un "quartiere low cost" per 1.200 residenti con canoni a partire da 500 euro; il nuovo campus IED; un nuovo polo museale scientifico; un grande parco e servizi per residenti.

La prima parte di tutto il progetto [BASSO SINISTRO E ALTA DESTRA](#) è assicurata nel 2016, il resto non prima del 2030.

Goccia alla Bovisa: la Fabbrica dello Sport

Il Masterplan Bovisa-Goccia a firmato Renzo Piano prevede la trasformazione della Goccia in un grande parco scientifico-tecnologico. Al centro del progetto il recupero dei due gasometri, uno destinato ad ospitare lo “Smart city innovation hub“, l’altro la “Fabbrica dello sport“. Elemento centrale è poi un polmone di 40mila mq con 1.000 alberi. A questo si aggiungono: residenze universitarie; tre edifici per aule; una sala sotterranea; un edificio sperimentale a zero emissioni per il dipartimento di Energia ormai terminato.

Il completamento di tutto il progetto è programmato per il 2026.

MoLeCola con l’Headquarter delle Ferrovie Nord

Trasformazione in vista, sempre in zona Bovisa, anche per la zona tra la Goccia e il campus la Masa. Uscito vincitore dal concorso internazionale di C4o Reinventing Cities è il progetto MoLeCoLa “Mobility, Learning, Community Lab” a firma di Park Associati. Previsto un distretto tecnologico innovativo e sostenibile fondato su tre elementi: abitare, produrre e interagire. Trovano spazio al suo interno residenze, uno studentato, attività commerciali, coworking, aree verdi attrezzate e l’headquarter di Ferrovie Nord. In fase di riqualificazione la vicina stazione ferroviaria.

La Magnifica Fabbrica della Scala al Rubattino

La “Magnifica Fabbrica” del Teatro alla Scala, con i laboratori oggi ospitati nell’edificio dell’ex Ansaldo in Tortona, fa rinascere invece l’area ex Innocenti. Il progetto prevede un’unica enorme costruzione di acciaio e

[ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO](#)

legno di 66mila mq di superficie scandita a 4 campate di 28,8 metri di lunghezza, 34mila occupati dai laboratori, con sale prove, le sartorie, i depositi con oltre 2.500 posti container su 4 livelli con 4 linee carroponte, oggi tenuti in alcuni capannoni in affitto nel Comune di Pero. La gara per la realizzazione dei depositi e delle opere previste dal primo lotto è stata aperta a inizio marzo. La durata dei cantieri è stata stimata in 3-4 anni.

Nel progetto è previsto anche il raddoppio del contiguo Parco della Lambretta, che ricoprirà un'area di 100mila mq, nuovo verde e prati, anche sopraelevati, a costeggiare gli argini dei canali. I lavori in questo caso sono già partiti e dovrebbero concludersi nell'estate del 2025.

Riqualficazione Via Stephenson

In Via Stephenson, servita nel futuro dalla nuova stazione della Circle Line, si prevede invece la riqualficazione di 47mila metri quadrati da destinare a funzione terziaria e commerciale.

MilanoSesto al posto delle ex acciaierie Falck

Avviato Unione Zero rimane da far partire il resto del più grande progetto di rigenerazione urbana in Europa, con una superficie trasformata di 1,5 milioni di metri quadrati: MilanoSesto. Un tempo l'area era occupata dagli scheletri delle ex acciaierie Falck dismesse nel 1996, mentre in futuro sono previsti: la "Città della salute e della ricerca"; un centro direzionale immerso nel parco; un quartiere residenziale e campi per lo sport all'aria aperta; uno shopping center al posto del vecchio edificio industriale Concordia T5; una torre piezometrica che diventa una fontana panoramica; la stazione ferroviaria sopraelevata interconnessa con la M1 in fase di conclusione; l'università e campus del San Raffele 2.

I cantieri non si concluderanno prima del 2030.

E andiamo ora verso la Grande Milano e l'hinterland

Il recupero dell'ex area Alfa Romeo tra Arese, Garbagnate e Lainate

RASSEGNA STAMPA ARESE | PARLANO DI NOI

Sono 700mila metri quadrati di superficie tra Arese, Garbagnate e Lainate: questa è l'area che sarà rigenerata e che completerà il recupero dell'ex area Alfa Romeo. Previsto un mix di funzioni residenziali, uffici e commerciali. A promuovere l'iniziativa sono i tre Comuni interessati e la Città Metropolitana di Milano.

Progetto Up Green a Bruzzano

Nel quartiere di Bruzzano un progetto misto residenziale, terziario e struttura sanitaria su un'area di 135mila quadrati dal nome Up Green, su progetto di UnStudio.