



IN CANTIERE UN NUOVO QUARTIERE VERDE E ACCESSIBILE

Collocato attorno alla stazione della metropolitana di Bisceglie, nella zona sud-occidentale della città, il progetto di sviluppo si pone l'obiettivo di rigenerare il tessuto urbano

di massimo gaia

R

Rigenerare un quartiere. Anzi, di fatto creare uno ex novo, tenendo come faro i principi di sostenibilità economica, sociale e ambientale. MAG prosegue il viaggio nei progetti di sviluppo immobiliare che cambieranno il volto di Milano nei prossimi anni. E approdiamo a SeiMilano, progetto che si va sviluppando nella zona sud-occidentale, attorno alla stazione della metropolitana (linea 1, la rossa) di Bisceglie.

La zona, attualmente, non gode di buona fama: periferica, in disuso, poco frequentata. Ma il progetto in cantiere promette di rigenerare il tessuto urbano, premessa necessaria per cambiare il volto sociale ed economico del quartiere. Il tutto, partendo da due punti di forza preesistenti: la vicinanza al centro città (in un quarto d'ora scarso di metro si arriva in piazza Duomo, senza bisogno di cambiare linea) e la vicinanza di una catena di aree verdi (parco dei fontanili, parco delle cave, bosco in città, parco di Trenno e parco agricolo Sud Milano).

Lo sviluppo è affidato a una società, Proiezioni Future, detenuta al 90% da Värde Partners, investitore finanziario di matrice statunitense, e per la quota restante dalla società di sviluppo immobiliare Borio Magiarotti, che svolge le attività di servicing, project and construction management. Del progetto ne abbiamo parlato con **Edoardo De Albertis**, amministratore delegato di Borio Magiarotti, e con **Marta Stella**, che nella società fondata nel 1920, oltre a sedere nel cda, si occupa di marketing e comunicazione.

INVESTIMENTO DI 250 MILIONI

«La storia (di SeiMilano) parte due anni e mezzo fa», racconta De Albertis, «quando, tramite una procedura competitiva, gestita da Vitale & Co Real Estate, abbiamo selezionato una short list di potenziali partner finanziari». Il terzetto di candidati vedeva Cerberus, Goldman Sachs e Värde Partners, quest'ultimo avvantaggiato dall'aver avviato con Borio Magiarotti altri

sviluppi. La scelta, dunque, cade su Värde, in una procedura che ha visto lo studio legale Gianni Origoni Grippo Cappelli & Partners affiancare entrambe le parti. La partnership è stata cementata nel maggio scorso con l'ingresso del fondo Usa nel capitale di Borio Magiarotti, con una quota del 20%.

L'investimento è imponente: 250 milioni di euro. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo quartiere su una superficie di oltre 300mila metri quadrati, fra via Calchi Taeggi e via Bisceglie.

Il masterplan del progetto, affidato allo studio Mario Cucinella Architects (Mca), prevede 100mila metri quadrati di residenze, 30mila metri quadrati di uffici e 10mila metri quadrati di esercizi commerciali, immersi in un nuovo grande parco urbano di oltre 16 ettari, progettato dallo studio Michel Desvigne Paysagiste (Mdp).

La parte residenziale del progetto prevede un primo lotto di 524 abitazioni, suddivise in libere e convenzionate, che sarà organizzato lungo l'asse nord-sud. Tre le tipologie di edificio presenti: a logge, a terrazzi e a serre. Tutti gli edifici saranno caratterizzati da facciate scomposte. I palazzi più alti saranno collocati sul fronte che guarda alla città e le abitazioni partiranno dal secondo piano.

Al piano terreno, verso un boulevard di nuova realizzazione, saranno presenti le hall di ingresso e delle attività commerciali. Al primo piano troveranno spazio le aree comuni condominiali, che ospiteranno diversi servizi per gli abitanti: area living e cucina sociale, sala polivalente per feste, spazio di coworking, palestra, area gioco bimbi, area smart delivery



EDOARDO DE ALBERTIS

lockers, biblioteca degli oggetti e laboratorio di riparazione e riuso.

Le residenze verso il parco poseranno a terra, generando una sequenza di giardini privati; all'interno del parco si troveranno orti pedagogici, percorsi per lo sport, aree gioco e aree cani attrezzate.

I manager di Borio Magiarotti confermano che l'evoluzione del settore automotive sta incidendo sul settore immobiliare. «I box non si vendono più o quasi», nota De Albertis. «Per legge, però, dobbiamo realizzare un box per ogni appartamento. Ma le nuove generazioni considerano l'auto solo come un servizio, da utilizzare in caso di necessità». Pochi gli interventi in termini di viabilità e trasporti, dato che l'area è già ben servita. «Il boulevard è progettato per il transito di una nuova linea di autobus», racconta Stella. «Miglioreremo le piste ciclopedinale esistenti, integrandole con tratti nuovi e completandone il sistema; il Comune realizzerà la pista di collegamento tra i vari parchi».

SOSTENIBILITÀ E PREZZI ACCESSIBILI

Per ridurre al minimo le emissioni di anidride carbonica sarà adottato un sistema di teleriscaldamento e teleraffrescamento. Gli appartamenti saranno *smart home*, dotate di sistemi di domotica gestibili anche da remoto, via app.

I principi di sostenibilità e l'economia circolare hanno costituito un punto fermo nella progettazione di SeiMilano. Stella definisce questi aspetti la "parte soft" dello sviluppo. Con Arup, una società che presta servizi professionali di ingegneria e design per ogni aspetto dell'ambiente edile, «abbiamo sviluppato un modello, improntato ai diciassette SDGs (sustainable development goals) delle Nazioni Unite». La filosofia di fondo, prosegue Stella, è dare vita a un quartiere e a un parco che «non siano un dormitorio, bensì un luogo attivo, attivato dalle persone. Per farlo intendiamo implementare una serie di servizi all'interno del nuovo quartiere sui quali stiamo lavorando con Planet Smart City, società che costruisce quartieri smart a prezzi accessibili nel resto del mondo».

In materia di sostenibilità ambientale sono state individuate varie soluzioni per ridurre al minimo l'impatto: piante a bassa richiesta di acqua e manutenzione, bordo forestato a evoluzione naturale, orti pedagogici, panchine, illuminazione e cestini intelligenti, mobilità elettrica. Nel boulevard carrabile «ci saranno postazioni di ricarica delle auto elettriche». Ovviamente, sempre affiancata da Arup,

Borio Mangiarotti prevede di ottenere la certificazione LEED Gold (leadership in energy and environmental design) per gli uffici.

Il prezzo medio degli appartamenti di SeiMilano si aggirerà attorno ai 3 mila euro al metro quadro, decisamente competitivo se paragonato alle quotazioni attuali del capoluogo lombardo. «È una media grezza», precisa De Albertis, «frutto delle due tipologie di prodotto, edilizia libera – che vede un prezzo indicativo di 3.200 euro – e convenzionata – attestata a 2.900 euro. Poi, naturalmente, ci sarà

UN CONCEPT LEGATO AI PRINCIPI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, SOCIALE ED ECONOMICA



una diversificazione dei prezzi a seconda del piano e dell'affaccio». «Vista la qualità che stiamo cercando di imprimere al progetto», racconta De Albertis, «c'è un discreto entusiasmo: non abbiamo ancora aperto la campagna vendite, ma riceviamo un numero elevatissimo di

richieste». L'avvio dei lavori è previsto a marzo dell'anno prossimo e dovrebbero completarsi nell'arco di trenta mesi. «Prevediamo di finire tra fine 2022 e metà 2023», dice Stella. L'attività di commercializzazione partirà immediatamente, affidata a Sigest

per quanto riguarda la parte residenziale. «Cominceremo a vendere dal condominio più a nord», aggiunge Stella, «per poi procedere mano a mano con gli altri».

JLL ha il ruolo di advisor nella commercializzazione del prodotto retail e Colliers si occupa degli uffici.

Nel gennaio scorso la parte a uffici è stata ceduta per 100 milioni di euro a Orion European Real Estate Fund V, gestito da Orion Capital. L'acquirente è stato affiancato da Dentons in qualità di advisor legale. Secondo indiscrezioni, Colliers avrebbe già siglato un contratto per oltre

De Albertis, «ci saranno circa 3mila persone nel residenziale e circa 3mila nel centro direzionale»; insomma, tanti clienti potenziali. E infatti, «abbiamo già interessamenti per le superfici medie». Del resto, la zona al momento è sprovvista di brand del food & beverage: spazi di crescita non mancano.

I manager di Borio Mangiarotti confermano che il dialogo con l'amministrazione cittadina è agevole: Palazzo Marino facilita i progetti di rigenerazione urbana, riservando corsie preferenziali sui tempi di approvazione. Ma non è certo

alle soluzioni in affitto, che verranno curate direttamente da Borio Mangiarotti. «Siamo in due diligence esclusiva con un grande operatore che vuole sviluppare un'offerta di appartamenti in affitto», rileva De Albertis. «È verosimile che per questo secondo lotto seguiremo uno schema tipo Orion», ovvero la cessione degli asset a un fondo.

Il mercato degli affitti, a Milano, è ancora in gran parte in mano ai privati, con tutte le distorsioni relative (vedi soprattutto i pagamenti in nero). Alcuni investitori – forti dei trend demografici



la metà dei volumi riguardanti la parte a uffici a un solo tenant; in altri termini, l'area diverrà il nuovo headquarter milanese di una multinazionale. SeiMilano si propone come nuova destinazione appetibile per i brand del commercio al dettaglio: «A tendere», sottolinea

una novità: è il tratto comune ai piani di sviluppo urbano di cui ci stiamo occupando e ne abbiamo parlato in occasione di una tavola rotonda all'interno della *Financecommunity Week*. Da ultimo, il secondo lotto dello sviluppo residenziale sarà probabilmente riservato

e socio-culturali – stanno cominciando a industrializzare questo segmento, puntando innanzitutto sullo *student housing*. È probabile che l'offerta di residenze in affitto registrerà un'impennata nei prossimi anni: il mercato è vergine e la domanda non manca. ☐