

## Primo piano | Scenari immobiliari

# Alloggi per giovani La mappa del low cost Ecco dove si trovano sotto i 3mila euro al mq

Vendite record, molte case già esaurite. Maran: pronti altri bandi

### Il settore

- Le regole del Comune hanno aumentato le volumetrie per l'«edilizia sociale» in città

- Si tratta degli alloggi a prezzo calmierato per raggiungere i giovani

- Diffusa la formula di affitto finalizzato all'acquisto

di Maurizio Giannattasio

La fame è enorme. Tanto che le case vengono vendute anni prima di essere consegnate. Come è stato per Abitavogiani, il progetto ideato da don Rigoldi: 200 appartamenti ex-Aler, sparsi per le nove zone, completamente ristrutturati e affittati in patto futura vendita a giovani tra i 21 e i 35 anni. Tutti occupati e la metà circa riscattati dopo i primi otto anni. È la Milano sotto i tre mila euro al metro quadro o quella che offre affitti a 6 euro/mq, contraltare dei duplex di lusso in cima alle torri di nuova edificazione.

#### Edilizia sociale e Pgt

Edilizia convenzionata, social housing, cohousing. Tutto ciò



#### Online

Tutte le notizie di cronaca e gli aggiornamenti in tempo reale sul sito Internet del «Corriere» [milano.corriere.it](#).

che sfugge ai due estremi dell'edilizia residenziale pubblica e del libero mercato e riguarda chi ha una fascia di reddito che supera la soglia per accedere a una casa popolare, ma non ha risorse per accedere al libero mercato. L'identikit è semplice: studenti, giovani coppie, giovani lavoratori. Il sindaco Beppe Sala l'ha messa come una priorità: case a prezzi abbordabili per i giovani. E qualcosa, anche se siamo ancora molto lontani dalla soluzione, si sta movendo. Secondo i dati del Comune sono circa 3.500 gli alloggi di edilizia convenzionata in corso di realizzazione, di prossima realizzazione o in fase di convenzione. «Si racconta spesso di una Milano sopra i sei mila euro al metro quadrato — dice l'as-

sessore all'Urbanistica, Pierfrancesco Maran — ma esiste una quantità importante di nuova edificazione con prezzi accessibili a molte più tasche. Questo nasce in gran parte dagli obblighi imposti dal Comune di Milano per le quote di edilizia convenzionata, ma esiste anche un mercato libero che riesce a stare sotto i tre mila euro al metro quadrato».

#### Il credito in «piazza»

Un ruolo fondamentale, al di là degli obblighi imposti dal Pgt per la convenzionata perché fa solo social housing, lo gioca il Fondo Immobiliare di Lombardia, il fondo etico per il social housing, gestito da Redo Sgr i cui principali investitori sono Cassa depositi e prestiti (un miliardo di euro), Fondazione Cariplo, la Regio-

### ZONA PER ZONA

■ appartamenti in affitto  
**xxx** prezzo mensile al metro quadrato

■ appartamenti in vendita  
**xxx** prezzo al metro quadrato

<b>1 Quid-Quintiliano District</b>	via Quintiliano	<b>89</b>	5,4 euro
<b>2 Moneta</b>	via Moneta	<b>218</b>	<b>91</b> 5,8 euro      2.160 euro
<b>3 Urbana New Living</b>	via Rizzoli	<b>87</b>	<b>50</b> 5,8 euro      2.030 euro
<b>4 Redo Merezzeate</b>	via Merezzeate	<b>404</b>	<b>211</b> 5,9 euro      2.240 euro
<b>5 5 Square</b>	via Antegnati	<b>304</b>	<b>164</b> da 6,5 euro      2.000 euro
<b>6 L'Innesto</b>	ex Scalo Greco-Breda	<b>240</b>	<b>160</b> da 5,8 a 7,5 euro      2.200 euro
<b>7 Sei Milano</b>	via Calchi Taeggi, via Biscaglie	<b>500</b>	inferiore a 3.000 euro
<b>8 Cascina Merlata</b>		<b>1.500</b>	<b>700</b> 2.500 euro      da 2.100 a 2.180 euro
<b>9 Cohabitat Lambrate</b>	via Pitteri, via Canzi	<b>108</b>	2.150 euro
<b>10 CCL</b>	via Biscaglie	<b>100</b>	2.790 euro
<b>11 CCL</b>	via Columella	<b>61</b>	2.460 euro
<b>12 CCL</b>	via Erodoto	<b>70</b>	2.250 euro



**La trasformazione** Il rendering del quartiere con la cascina al centro del parco tra i primi 3 lotti di Uptown; in fondo il centro commerciale e Mind, dove sorgerà il Galeazzi

### Nuovo quartiere

Crescono gli alberi, si alzano i palazzi, lievitano pure i prezzi. A Cascina Merlata il lockdown non ha fermato ruspe né mercato. Basta fare capolino tra i complessi immobiliari già realizzati o in costruzione alla periferia Nordovest per rendersi conto di quanto si sia trasformata all'indomani dell'Esposizione universale quest'antica terra di praterie meneghine, briganti e fornaci, oggi incastellata al confine con Pero tra Gallaratese, cimitero Maggiore e sito Expo, futuro polo dell'innovazione Mind con università Statale e «Galeazzi».

Un puzzle composito di residenze convenzionate, social

## Modello Cascina Merlata

Parco, servizi, Mind: niente effetto Covid sulle trattative.

#### Il progetto

#### UPTOWN

All'interno del maxi piano per la rinascita del quartiere Cascina Merlata, c'è Uptown, e cioè sei lotti di edilizia libera sviluppati da Euromilano (che ha ceduto le volumetrie di edilizia convenzionata): già abitato il primo, «sold out» il secondo (ancora cantiere), ora è iniziata la vendita del terzo, oggi prato transennato.

housing ed edilizia libera, in un maxi-progetto di 900 mila metri quadrati nato prima della crisi del 2008 e rilanciato nella Milano che si preparava al Grande Evento. Oneri a scomputo, opere e servizi.

Quindici mila alloggi, parco di 30 ettari, plesso scolastico attorno alla vecchia ciminiera (vedi box a destra) e centro commerciale (del gruppo Cetrus, ramo immobiliare Auchan). A carico degli sviluppatori anche l'ultimo tratto dell'infinita ciclabile Sempione-Fiera, e le rastrelliere del BikeMi. Al centro, nella cascina ristrutturata dove da poco è arrivato il primo medico della mutua, negozi e attività

d'interesse pubblico. Tutt'intorno, aree sportive (anche per disabili), posteggi e altri interventi attorno al cimitero, incluso il piazzale d'ingresso.

Di pomeriggio i nuovi residenti, perlopiù giovani coppie, passeggianno tra alberi e gru, aree gioco e cantieri, curati sentieri botanici e piccole rogge. Non tornerebbero indietro. E in effetti qui le abitazioni volano via appena immesse sul mercato. È successo con il primo gruppo di edifici in social housing, l'ex Village dei delegati internazionali per l'Expo diventato alloggio per 400 famiglie-pioniere. Idem per i progetti di edilizia convenzionata, tutti con prezzi di

## Quest'anno ad Agosto scegli il Mare Italia di Gattinoni Mondo di Vacanze.

**SARDEGNA**  
FREE BEACH CLUB  
da € 863 a persona

**MARCHE**  
LE TERRAZZE  
da € 509 a persona

**PUGLIA**  
TORRE GUACETO  
da € 629 a persona

**TOSCANA**  
CORTE DEI TUSCI  
da € 636 a persona

**CALABRIA**  
PIZZO CALABRO  
da € 534 a persona

#### IN ESCLUSIVA

**SICILIA**  
POLLINA RESORT  
1° bambino gratis  
da € 699 a persona  
+ volo speciale da Bergamo

Passa nell'agenzia più vicina a te  
[www.gattinonimondodivacanze.it](http://www.gattinonimondodivacanze.it)

**GATTINONI**  
MONDO DI VACANZE

**3.500****Le abitazioni**

costruite con i canoni dell'edilizia convenzionata sul territorio cittadino. Il social housing porta sul mercato alloggi con prezzo di vendita inferiore ai 3 mila euro al metro quadro

**1.700****I nuovi appartamenti**

in affitto oppure in vendita con prezzi low cost che saranno resi disponibili grazie ad accordi la cui firma è prevista nei prossimi mesi



## per le periferie Ma la domanda fa crescere i prezzi



Il mix Euromilano ha sviluppato il progetto di edilizia libera dopo aver ceduto alle cooperative le volumetrie legate alle abitazioni in edilizia convenzionata (qui sopra)

attorno ai 2mila euro/mq. Volumetrie cedute dallo sviluppatore originario, e cioè Euromilano, oggi al lavoro sui primi tre dei sei lotti di edilizia libera di Uptown e sulle opere pubbliche. «Ricuciamo la città con le sue periferie — spiegano dalla spa il cui primo azionista è Banca Intesa —: tra Bovisa (Politecnico), Navigli (ex Cartiere Binda) e Certosa (tra Mac Mahon e Quarto Oggiaro), abbiamo il primato di aree sviluppate in città».

Ma è soprattutto l'escalation dei prezzi di Uptown a sorprendere. Primo lotto venduto a un prezzo medio di 2.900 al metro; il secondo oggi in costruzione arrivato a valere in media 3.600, con quasi la metà degli appartamenti piazzati nei primi eventi; il terzo, ancora da realizzare, è appena entrato in commercializzazione con un prezzo medio di 4.500.

Risultato: decine di appuntamenti già in agenda, in barba a ogni cassandra post-Covid. Quasi un simbolo delle dinamiche odierne, che vedono i grandi progetti alle porte della città non arretrare di un millimetro di fronte a una crisi che colpirà semmai sviluppatori più piccoli e l'«usato», a conferma che a Milano la domanda di nuovi alloggi tiene.

Per Euromilano, Cascina Merlata s'inserisce nel quadro delle grandi operazioni internazionali, come La Defense a Parigi e Canary Wharf a Londra, ragionando sull'orizzonte 2050 quando «sette persone su dieci vivranno attorno alle "città-stato"». «Qui siamo a soli 5,5 km dal centro — spiega l'ad di Euromilano Attilio Di Cunto —, pochissimo rispetto ad altre periferie europee. E a regime la zona sarà raggiunta, da metrò Circle line e Alta ve-

di via Merezze. «La nuova frontiera del Piano di governo del territorio — continua Maran — è proprio quella di cercare di incrementare la quota in affitto a prezzi calmierati. Qualcosa di vede già come in via Merezze dove proprio in questi giorni si stanno consegnando le case».

**L'intesa con i privati**

Uscendo dai confini di chi dedica il suo lavoro esclusivamente all'housing sociale, troviamo altre due realtà molto importanti. Spostiamoci a Nord-ovest, a Cascina Merlata, zona Expo, dove EuroMilano ha ceduto le volumetrie a diverse cooperative per la realizzazione di case in edilizia convenzionata (circa 1.500 ap-

partamenti) e al Fondo Housing sociale Cascina Merlata per l'housing sociale che già visto la realizzazione di 397 appartamenti a un prezzo di 2.074 euro al metro. Tutto esaurito nel giro di pochissimo tempo. Adesso si riparte con altre quattro torri per 297 alloggi a 2.180 euro al metro. Saranno pronti entro il 2021. Viene considerato il più importante intervento di edilizia sociale del Paese.

L'altro grande progetto porta il nome di SeiMilano. Dopo il lunghissimo stop imposto dalla magistratura, il progetto di rigenerazione urbana dello sviluppatore Borio Mangiarotti e del fondo Varde tra via Calchi Taeggi e via Biscaglie ha ripreso a marciare. Il progetto dell'architetto Mario Cucinella prevede mille residenze, di cui 500 in edilizia convenzionata. Il primo lotto di 262 sarà pronto entro fine 2022. «Con il nuovo Pgt — conclude Maran — è aumentato l'obbligo di convenzionata. Prima era il 20 per cento in vendita e il 10 in affitto. Ora 20 e 20. Abbiamo individuato nuove aree, alcune già presenti nel bando Reinventing cities, per circa 1.700 nuovi alloggi, tra cui il parcheggio di Crescenzago, l'ex macello, lo scalo di Lambrate. La nuova normativa favorisce la nascita di residenze universitarie e di studentati. E adesso, per la prima volta, vedo che anche dei colossi immobiliari come Hines, lontani da questo settore, sono interessati a svolgere operazioni del genere».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Euromilano**

### Una scuola da novecento studenti ad «Uptown»



Plesso La scuola dietro al Musocco

locità ferroviaria». Rispetto ai «competitor cittadini, da Porta Nuova a Citylife», Cascina Merlata «lavora alla creazione di una comunità senza puntare soltanto agli uffici».

Le nuove esigenze abitative emerse con il lockdown erano in sostanza già integrate: spazi aperti, condivisi e flessibili (per coworking, nursery, ecc.), terrazzi vivibili, app condomini, car sharing, alta connettività e efficienza energetica. «Vogliamo superare il concetto di smart city verso la città di benessere, salute e sicurezza — aggiunge il presidente Luigi Borré —. Siamo stati pionieri e per questo, nonostante la crisi del 2008, con le strategie immobiliari ridimensionate, Banca Intesa ha considerato comunque strategico investire sul piano Cascina Merlata».

**Giacomo Valtolina**  
© RIPRODUZIONE RISERVATA



**ACQUISTIAMO  
OROLOGI  
GRANDI MARCHE  
E D'EPOCA**

Aperti tutti i giorni  
dalle 9,00 alle 18,30  
orario continuato  
sabato compreso

## MASSIME QUOTAZIONI DI MERCATO



OPERATORE SPECIALIZZATO PER IL COMMERCIO DI METALLI PREZIOSI  
IN SEDE PERITO IN PREZIOSI ISCRITTO ALLA CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO N° 2520

Via Vittor Pisani, 12 - 20124 Milano  
Tel 02 49526556 Fax 02 49526557  
[www.prontogold.com](http://www.prontogold.com) [info@prontogold.com](mailto:info@prontogold.com)

BANCO METALLI PREZIOSI  
**PRONTOGOLD**  
onesti conviene

**ACQUISTIAMO  
ORO PURO**  
**49,40**  
euro  
al grammo

**ACQUISTIAMO  
ORO USATO**  
**33,90**  
euro  
al grammo

Raggiungibile con la MM2 o MM3  
Fermata Stazione Centrale  
Passante ferroviario fermata Repubblica