



Trend Alcune zone intorno alle ex stazioni milanesi possono beneficiare del recupero. Ecco le più promettenti

QUARTIERI IN PARTENZA

CHI GUADAGNA CON LA RIQUALIFICAZIONE DELLE EX STAZIONI

Stima della rivalutazione delle quotazioni dopo il recupero delle aree

| Zone | Case nuove | | var.% a 5 anni* | Case recenti | | var.% a 5 anni* |
|------------------------|------------|-------|-----------------|--------------|-------|-----------------|
| | min. | max | | min. | max | |
| FARINI | | | | | | |
| Via Principe Eugenio | 5.500 | 6.800 | 19,2 | 4.500 | 5.500 | 10,2 |
| Via Mac Mahon | 4.800 | 6.200 | 18,5 | 3.500 | 4.700 | 9,2 |
| Via Cenisio | 4.500 | 6.500 | 15,2 | 3.300 | 4.300 | 8,4 |
| Prezzo Medio Quartiere | 4.200 | 5.300 | 10,2 | 3.700 | 4.700 | 4,6 |
| ROMANA | | | | | | |
| Via Serlio | 4.500 | 5.300 | 23,3 | 3.700 | 4.300 | 12,3 |
| Via Brembo | 5.200 | 6.800 | 22,6 | 4.100 | 5.900 | 13,5 |
| C.so Lodi | 4.800 | 7.200 | 25,7 | 4.500 | 6.200 | 13,8 |
| Prezzo Medio Quartiere | 2.800 | 3.500 | 20,4 | 2.500 | 3.000 | 13,4 |
| SAN CRISTOFORO | | | | | | |
| Via Lodovico il Moro | 5.100 | 5.500 | 14,5 | 3.600 | 4.600 | 12,2 |
| Via Watt | 4.800 | 5.200 | 14,2 | 3.400 | 4.500 | 11,4 |
| Via Morimondo | 4.700 | 5.100 | 13,7 | 3.300 | 4.400 | 10,2 |
| Prezzo Medio Quartiere | 2.400 | 3.200 | 15,2 | 1.700 | 2.300 | 11,2 |
| PORTA GENOVA | | | | | | |
| Corso Colombo | 5.800 | 7.200 | 23,2 | 4.900 | 5.600 | 13,2 |
| Via Vigevano | 6.000 | 7.300 | 24,6 | 5.100 | 6.000 | 12,2 |
| Darsena | 7.200 | 8.500 | 26,3 | 5.300 | 6.500 | 15,5 |
| Prezzo Medio Quartiere | 4.500 | 6.500 | 24,7 | 3.800 | 5.300 | 13,6 |
| LAMBRATE | | | | | | |
| Via Rodano | 4.100 | 5.200 | 15,6 | 3.200 | 3.800 | 8,9 |
| Via Ventura | 4.800 | 6.500 | 13,8 | 4.200 | 5.300 | 11,6 |
| Via Rombon | 4.400 | 5.800 | 15,7 | 3.000 | 3.700 | 10,3 |
| Prezzo Medio Quartiere | 2.600 | 3.200 | 15,2 | 2.200 | 2.500 | 10,5 |

Fonte: Centro Studi AbitareCo

*Stime

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

di **Tancredi Cerne**

A Milano la casa guarda al futuro con ottimismo. Una volta c'erano i grandi spazi espositivi della fiera campionaria di Milano. La più grande d'Italia se non d'Europa. Poi i tempi sono cambiati, la città si è allargata, il commercio si è spostato su internet e al posto dei capannoni è nato un quartiere chic e avveniristico come Citylife. Una storia molto simile a quella di Porta Nuova, area degradata della città fino al decennio passato, dove al posto del parco

giochi delle ex Varesine sono nati come funghi prestigiosi grattacieli firmati da famose archistar internazionali che hanno ridisegnato lo skyline di Milano trasformando il quartiere nel distretto finanziario più importante d'Italia. E adesso? I tempi sembrano maturi per dare un nuovo volto ad altre sette perle nascoste, incastonate nel tessuto urbano di una Milano, solo temporaneamente piegata dalla pandemia. «Prima dell'arrivo del coronavirus la città si stava muovendo a grandi falcate verso un futuro raggiante dal punto di vista immobiliare, all'insegna del rinnovamento e della sostenibilità», spiega Alessandro Ghisolfi, responsabile ufficio studi di AbitareCo. «Pilastrini del nuovo piano, gli 1,2 milioni di metri quadri di riqualificazione dei sette scali ferroviari situati tutt'attorno alla città.

A partire dal progetto più noto e prestigioso: lo scalo di Porta Romana». Una lingua di terra che divide ancora in due l'assetto urbano del quadrante sud del capoluogo lombardo. Da un lato, le vie commerciali che conducono verso il Duomo passando da piazza Missori. Dall'altro, un quartiere

popolare costellato qua e là da alcune gioielli avveniristici come la Fondazione Prada o il progetto Symbiosis, sviluppato da Covivio al di là del cavalcavia che sovrasta i binari ferroviari. E presto il nuovo villaggio olimpico. Lo scorso mese, un pool di investitori composto proprio da Prada e Covivio insieme a Coima Sgr hanno vinto il bando per l'acquisizione per 180 milioni di euro dell'area dell'ex scalo da 190mila metri quadri che verrà completamente trasformata in vista delle Olimpiadi invernali Milano-Cortina del 2026. Nasceranno qui appartamenti di pregio assieme alle residenze agevolate, oltre a servizi, negozi, uffici e ampi spazi verdi. Un po' come dovrebbe avvenire in tutti gli

altri scali ferroviari di prossima rigenerazione: da quelli di Rogoredo e Greco-Breda, già acquistati da Redo sgr, a quello di Farini entrato nella sfera di Coima. Senza dimenticare Porta Genova, dove permane l'incognita sul futuro della stazione, Lambrate, a vocazione artistica e San Cristoforo, votata a diventare un nuovo polmone verde di Milano.

Ma è ancora possibile fare buoni affari sperando di replicare, almeno in parte, la rivalutazione immobiliare ottenuta da chi aveva acquistato anni fa in zona Porta Nuova o Citylife? «Tra il 2000 e il 2020 i prezzi delle case in zona Porta Nuova sono saliti del 215% in termini reali, mentre nell'area di Citylife nello stesso periodo il valore delle case è cresciuto del 110%», sottolinea Ghisolfi secondo cui questo treno non si è ancora fermato. «Il processo di riqualificazione partito più di 10 anni fa a Citylife e Porta Nuova è ancora in essere e verrà allargato alle aree circostanti, verso Sempione e Farini per ricongiungersi con Porta Nuova. E i progetti per il miglioramento della mobilità urbana di Milano, dalla linea metropolitana M4 fino alla nuova Circle Line, dovrebbero consentire di ampliare ulteriormente il piano di riqualificazione della città a tutto beneficio delle zone già recuperate oltre che di quelle in via di rigenerazione».

Per il momento, intanto, secondo l'esperto, Farini, Lambrate, e la parte sud di Porta Romana, oltre il cavalcavia verso via Ripamonti o Corvetto, rappresentano oggi le aree residenziali più interessanti tra quelle a ridosso degli scali ferroviari in cerca di una nuova vita. «Sono bastati gli annunci delle varie operazioni per far salire mol-

to i valori delle case in questi quartieri, tanto da segnare un incremento del 15-20% negli ultimi cinque anni», sottolinea Ghisolfi. Conviene ancora, dunque, comprare una abitazione in queste aree in un'ottica speculativa o per trasferire qui la propria residenza? La risposta è certamente affermativa. Tanto più alla luce dell'ingente liquidità parcheggiata sui conti correnti, aumentata di ben 126 miliardi di euro in appena un anno, stando a quanto calcolato dalla direzione studi e ricerche di Intesa Sanpaolo e dal [Centro Einaudi](#). Un fiume in piena di risparmi in cerca di collocamento, su cui grava oltretutto l'incognita di una possibile patrimoniale. «I prezzi degli immobili situati nelle aree interessate dalla rigenerazione degli scali, pur avendo subito un forte rialzo, non hanno ancora dato segni di una bolla speculativa», ammette l'esperto di AbitareCo.

«Le prospettive per i prossimi cinque anni sono di una rivalutazione dei prezzi tra il 3% e il 6-7% all'anno». Questo dipenderà molto dai servizi che verranno realizzati e dalla tipologia della domanda. Oggi apparentemente prevale la ricerca di tagli grandi piuttosto che mono o bilocali come in passato. Ma le cose non stanno esattamente così. Secondo i dati dell'Agenzia delle Territorio, le transazioni di tagli piccoli continuano a essere una fetta dominante della domanda, visti anche i prezzi medi di vendita. E in tempi post Covid, l'investimento per la messa a reddito dovrebbe attestarsi ancora su abitazioni con dimensioni tra 50 e 100 metri quadrati. «Nello scalo Farini e a Greco una parte delle operazioni di sviluppo sarà destinata all'edilizia agevolata di nuova generazione, con una serie di servizi comu-

ni in chiave moderna come le nuove abitazioni di edilizia libera dotate cioè di delivery room, palestra, app per gestire i servizi dell'immobile e una sorta di conciergerie», conclude Ghisolfi. «Cose che oggi già possiamo trovare nella maggior parte delle nuove residenze di medio e alto standing della città». (riproduzione riservata)

L'IMPATTO NELLE ZONE PIÙ PERIFERICHE

Stima della rivalutazione delle quotazioni dopo il recupero delle aree

| Zone | Case nuove | | var.% a 5 anni* | Case recenti | | var.% a 5 anni* |
|------------------------|------------|-------|-----------------|--------------|-------|-----------------|
| | min. | max | | min. | max | |
| GRECO | | | | | | |
| Piazza Greco | 3.500 | 4.100 | 13,1 | 2.800 | 3.300 | 10,6 |
| Via De Marchi | 3.800 | 4.200 | 12,7 | 2.900 | 3.600 | 11,3 |
| Via Siculo | 3.500 | 4.000 | 13,6 | 2.800 | 3.300 | 13,2 |
| Prezzo Medio Quartiere | 2.700 | 3.500 | 13,2 | 2.100 | 2.600 | 11,7 |
| ROGOREDO | | | | | | |
| Via Montemarchi | 3.500 | 4.100 | 17,8 | 2.600 | 3.000 | 10,6 |
| Viale Omero | 3.400 | 4.500 | 16,5 | 2.700 | 3.200 | 11,7 |
| Via Barabino | 3.300 | 4.300 | 13,8 | 2.300 | 2.900 | 10,9 |
| Prezzo Medio Quartiere | 2.800 | 3.300 | 16,3 | 2.100 | 2.700 | 11,2 |

*Stima

Fonte: Centro Studi AbitareCo

GRAFICA MF-MILANO FINANZA