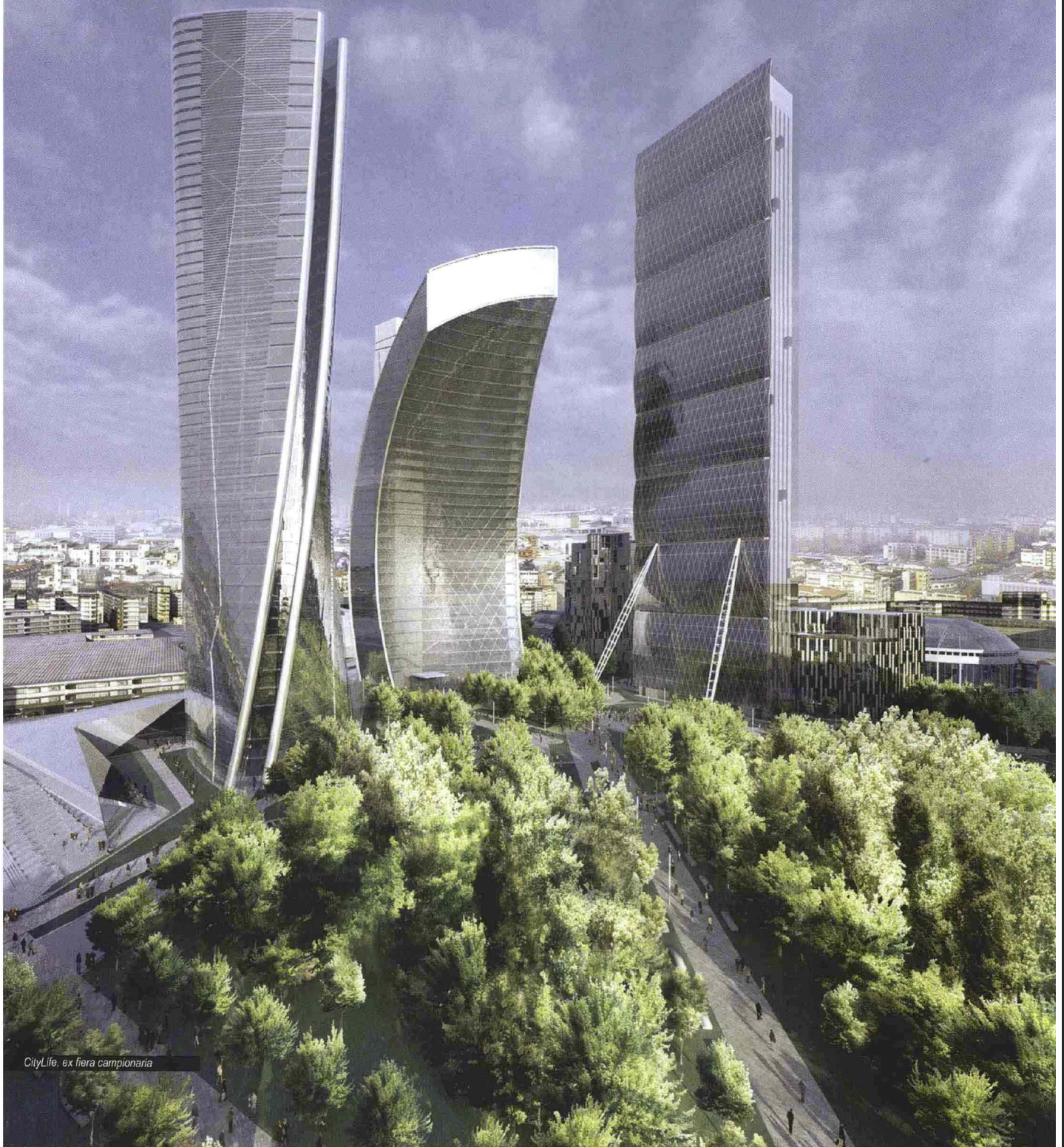




SPECIALE MILANO



CityLife. ex fiera campionaria

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

www.ecostampa.it

089554



# Un nuovo modo di vivere la città

Il parco ispirato ai paesaggi lombardi delle Prealpi e della bassa Padana, è solo l'ultima puntata della saga Expo 2015. L'enorme area verde, progettata dallo studio **Gustafson Porter** del paesaggista britannico **Neil Porter** in gruppo con **Melk, One Works e Ove Arup**, sorgerà all'ombra dei tre grattacieli di **Arata Isozaki, Zaha Hadid e Daniel Libeskind**, che dal 2014 trasformeranno lo skyline di Milano in vista dell'Esposizione internazionale. **CITYLIFE** è il nuovo quartiere che ridisegnerà il sito dell'ex fiera campionaria. Quattrocotomila metri quadrati e circa 15mila abitanti, tre torri tra cui il grattacielo «piegato» dell'architetto **Libeskind**. Precisamente: 430mila metri quadrati di superficie. I vantaggi economici sono enormi, gli investimenti pubblici sono tanti e quella

zona, che oggi non vale molto, moltiplicherebbe il proprio valore grazie alle infrastrutture del 2015: solo quelle legate al sito valgono 120 milioni. Per i tecnici quei 400mila metri quadrati di nuove costruzioni garantirebbero un'operazione immobiliare da 400 milioni con un guadagno attualizzato di 141 milioni.

## RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI

### MILANO RESIDENZIALE

#### Quotazione media del comparto residenziale di nuova costruzione

- Prezzo medio: 4.560 €/mq
- Variazione semestrale del prezzo medio: 0,4%
- Variazione annuale del prezzo medio (al netto del saggio d'inflazione): -0,2%

#### Quotazione media del comparto terziario (direzionale) e relative variazioni percentuali

- Prezzo medio: 3.195 €/mq
- Variazione semestrale del prezzo medio: -0,5%
- Variazione annuale del prezzo medio (al netto del saggio d'inflazione): -1,8%

### MILANO UFFICI

#### Compravendita:

#### Quotazione media degli uffici

- Prezzo medio: 2.691 €/mq
- Variazione semestrale del prezzo medio: -0,5%

#### Quotazione media degli uffici direzionali

- Prezzo medio: 3.195 €/mq
- Variazione semestrale del prezzo medio: -0,5%

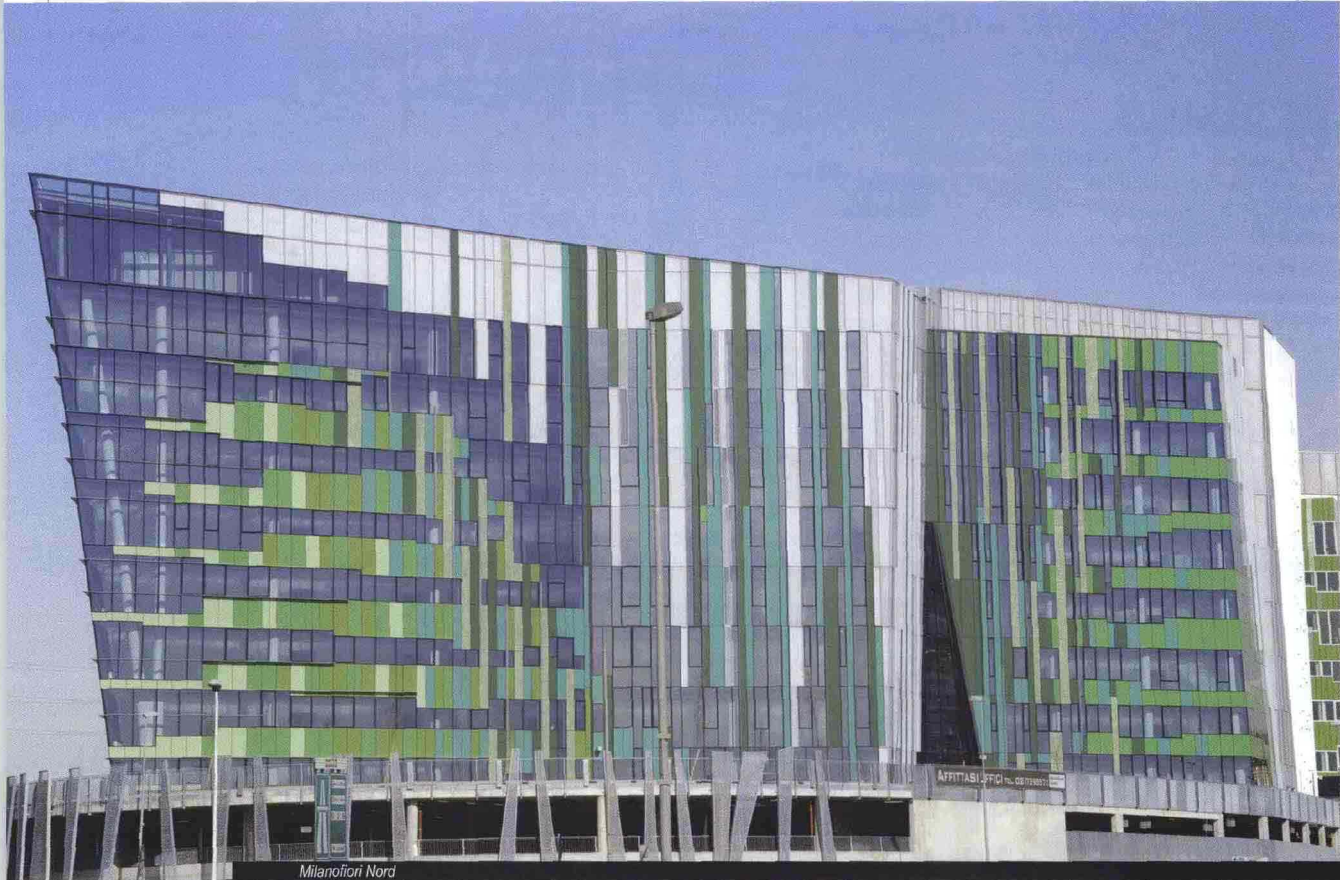
#### Locazione:

- Canone medio uffici: 130 €/mq annue
- Variazione semestrale del canone medio: -4,4%
- Canone medio uffici direzionali: 198 €/mq annue
- Variazione semestrale del canone medio: -3,4%

Fonte: Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia (II sem. 2009) di O.S.M.I. Borsa Immobiliare - FIMAA Milano






**SPECIALE MILANO**

*Milanofiori Nord*

City Life sarà la creazione della più grande area pedonale di Milano e una delle maggiori in Europa: la circolazione di auto e i parcheggi sono esclusivamente ai piani interrati. La realizzazione del terzo parco centrale milanese, cinque aeree residenziali, tre torri dedicate a funzioni business (per una di queste, la Libeskind, è in fase di verifica la possibilità di adibirla a uso alberghiero con soluzioni innovative dal punto di vista ricettivo e residenziale), il **palazzo delle Scintille** (già Padiglione 3), il **museo di Arte Contemporanea**, il nuovo **Vigorelli**, shopping di qualità e ristorazione, servizi, asilo, la sede della Rai, i canali, un auditorium.

Insieme a quelle di **Zaha Hadid**, le residenze **Libeskind** appartengono al primo lotto di realizzazione del progetto. Daniel Libeskind, architetto americano vincitore del progetto per il nuovo **World Trade Center di New York**, rompe con gli schemi residenziali tradizionali e per CityLife compone una nuova sintassi architettonica di linee e di forme che creano facciate "in movimento". Le **Residenze** sorgono sul lato sud ovest di CityLife, affacciandosi sul parco da un lato e sviluppandosi dall'altro lungo via Spinola fino a piazzale Giulio Cesare. Si tratta di 8 building suddivisi in due aeree. Le residenze Zaha Hadid si affacciano da un lato sul parco e dall'altro su via Senofonte e piazzale Giulio Cesare.

Gli edifici sono tutti diversi l'uno dall'altro, per un totale di 229 appartamenti e sono dotati di prestigiosi spazi comuni. Le residenze sono state progettate secondo criteri di ottimizzazione energetica e di rispetto dell'ambiente che collocano gli edifici in classe A.

**A SUD UNA CITTA' NELLA CITTA'**

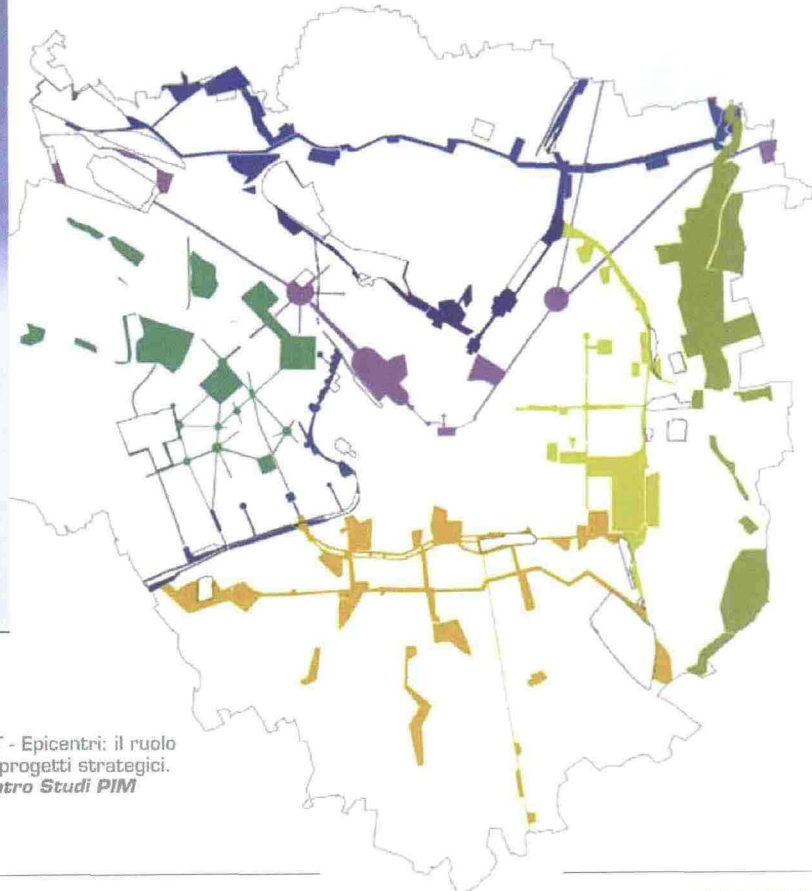
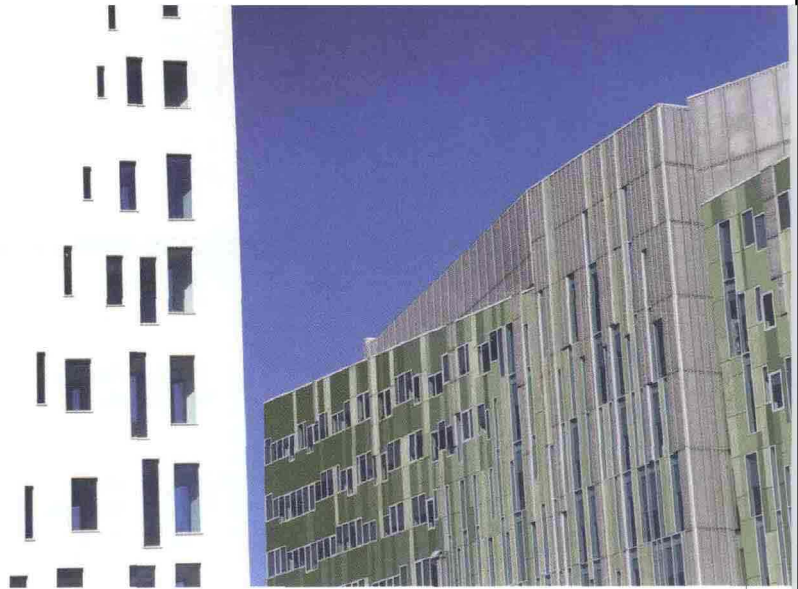
Una città infinita, una megalopoli da Ovest ad Est e da Nord a Sud. Proprio a Sud nasce il grande complesso di **MILANOFIORI**. A Rozzano c'è **Milanofiori Sud**, abitazioni di alta qualità, vivibilità e design. L'area, 1.100.000 metri quadrati di superficie complessiva, oltre 300mila metriquadrati di edificabilità, per un complesso polifunzionale destinato prevalentemente al terziario, con nuclei dedicati alla residenza e ai servizi, è a soli 7 chilometri dal comune di Milano. Uffici, centri direzionali, spazi espositivi, esercizi commerciali di vicinato, abitazioni e alberghi sorgeranno in una grande area ai limiti del **Parco Sud**. La zona è posta in prossimità della nuova fermata della metropolitana **Milanofiori Forum**. L'ottima accessibilità è inoltre garantita dalla presenza della tangenziale ovest, dell'autostrada Milano-Genova e dalle strade statali. Il progetto prevede una forte integrazione-





ne con il verde già esistente ed una qualità ambientale particolarmente elevata, grazie anche all'utilizzo a materiali eco-compatibili. L'area è limitrofa a quella in cui sorgerà il comparto di **Milanofiori Nord** nel Comune di Assago. Il masterplan è stato realizzato dallo studio di architettura genovese **5+1AA** che verrà affiancato nella progettazione da altri importanti studi di architettura italiani e internazionali. Ad Assago, Milano Nord. Il richiamo della natura ha ispirato tutto il progetto. **Erick van Egeraat associated architects** di Rotterdam è il prestigioso studio di architetti, noto per gli interventi a basso impatto ambientale, che ha realizzato Milanofiori Nord. Il complesso si pone come obiettivo il raggiungimento di una elevata qualità ambientale dove architettura e paesaggio siano strettamente legati. Winter garden, i giardini d'inverno sono le aree intermedie tra la terrazza e il soggiorno, utilizzabili in tutte le stagioni, sono la specialità di questi appartamenti. Oltre a rispettare criteri di sostenibilità in termini di composizione, tecnologia e materiali (bioedilizia, pannelli solari) saranno valorizzate le aree boschive esistenti e salvaguardate le bio-

diversità. L'area di sviluppo di proprietà di Milanofiori2000 copre una superficie di oltre 360mila metri quadrati e prevede un'edificabilità di 218.000 metri quadrati. Il progetto prevede il mantenimento e la valorizzazione dei corsi d'acqua e del verde (il bosco spontaneo a nord del comparto) già esistenti. Il verde sarà parte integrante ed elemento di centralità del nuovo sviluppo che verrà dotato di un parco urbano pubblico. Le residenze si affacciano sul parco e sono immerse nella privacy e tranquillità.



PGT - Epicentri: il ruolo dei progetti strategici.  
*Centro Studi PIM*


**SPECIALE MILANO**
**MILANO IN PILLOLE**

- ✓ 3,1 milioni gli abitanti residenti nel 2009 a Milano e Provincia
- ✓ Oltre 36.000 euro il reddito pro capite
- ✓ In leggera flessione ancora i prezzi di abitazioni, uffici e negozi
- ✓ Canoni di locazione in negativo, per le abitazioni si registra una lieve crescita
- ✓ Buona reazione alla crisi nel settore abitativo, più difficoltà per gli uffici, i negozi, immobili industriali
- ✓ Il nuovo PGT e Expo 2015 saranno i fattori che incideranno sull'assetto del territorio
- ✓ Porta Nuova, Citylife, Portello, Milanofiori 2000, Centro Congressi Mic Plus, Edificio Santander i principali progetti edili
- ✓ Inaugurato il nuovo Palalido
- ✓ Tra Milano e Sesto San Giovanni il nuovo quartier generale Siemens Italia
- ✓ Nuova metro leggera che collegherà Greco Bicocca con la zona San Cristoforo
- ✓ Nell'area Ex Macello previsto il progetto della serra verticale Skyland

Fonte: Nomisma



Parco Vittoria - Centro Direzionale

**UN PONTE TRA PASSATO E FUTURO**

Tra passato e futuro nasce nell'area di **PORTELLO** una nuova porta urbana della città. Nell'area storicamente occupata dalle fabbriche dell'Alfa Romeo e della Lancia, è in atto un piano di riconversione che partendo dalla zona a ridosso di **FieraMilanoCity** prosegue oltre viale Serra. Il cuore di Milano si illumina di verde e cambia completamente volto, in un nuovo sviluppo urbanistico. Qualità la parola chiave per un grande progetto promosso da **Vittoria Assicurazioni**. Il **Parco Vittoria Residenze**, concepito per dare nuova vita al quartiere e alla sua storia. Proprio qui, agli inizi del 900, era nato il primo stabilimento per il montaggio di automobili, attivo sino al 1986. Ma oggi l'intera area sta rinascendo per dare vita a un complesso di residenze e un centro direzionale in asse con il **Nuovo Centro Congressi** su viale **Scarampo**, **City Life** e il grattacielo del **World Join Center**. "Stiamo realizzando un complesso residenziale di oltre 540 unità immobiliari in classe energetica A", spiega **Maurizio Aloise**, direttore generale di Vittoria Immobiliare, "una scelta che punta alla qualità del prodotto finale e al valore assoluto dell'investimento". **Parco Vittoria** - progettato dall'architetto **Guido Canali** - offre un mix funzionale ampio con soluzioni abitative per ogni esigenza: dalla grande rappresentanza degli

attici su due livelli con terrazze panoramiche serre e fioriere; all'appartamento di piccolo taglio, ottimo come investimento. Qualità dell'intervento di alto profilo con scelte impiantistiche di rilievo: riscaldamento e raffrescamento a pannelli radianti, pannelli fotovoltaici, alto standing di finiture interne. **Parco Vittoria** è complesso residenziale che si svilupperà attorno a sei torri di dodici piani e a due edifici in linea di sei piani affacciati su via Traiano, oltre al piano terreno destinato ad abitazioni con giardini privati. Sempre in una continuità armonica tra passato e presente, in una progettualità integrata di livello superiore, questo nuovo polo della città offre uno spazio dedicato al lavoro e al vivere il tempo libero, con un'intera area direzionale articolata in tre edifici progettati dall'architetto **Gino Valle**, di alto profilo tecnologico. Un edificio ospiterà il quartiere generale di **Vittoria Assicurazioni**, per cui il trasferimento è previsto già per la fine di quest'anno. Gli altri due edifici, dedicati a terziario, saranno collocati sul mercato e potranno ospitare al piano terreno una banca, un spazio ristorazione. **Parco Vittoria** si affaccia su uno splendido parco, tratteggiata finemente da colline a spirale, percorsi floreali, sculture, specchi d'acqua. Infine, il moderno centro commerciale, progettato dall'architetto **Gino Valle**, con i contorni di una vera e propria piazza all'italiana sormontata da una vela. ■