

# Real Estate 24



## SUL SITO

Online, la sezione «Real Estate» dedicata a professionisti, imprenditori, operatori del settore e risparmiatori, all'interno del sito del Sole 24 Ore: [ilssole24ore.com/saz/casa](https://www.ilssole24ore.com/saz/casa)



## NELLA NEWSLETTER

Ognivenerdì Real Estate, la newsletter dell'immobiliare riservata agli abbonati. Iscrizioni su: <https://ecommerce.ilssole24ore.com/shopping24/real-estate-z-ra.html>



## In progress.

Una vista del nuovo spazio del marchio Paola Lenti a Milano, in zona Maciachini. Oltre allo showroom ospiterà un hotel con spa, un ristorante con lounge bar, una galleria d'arte, aperti alla città

## Le ex fabbriche si trasformano in collettori di servizi e socialità

**Rigenerazione.** A Milano come a Bari, a Bergamo come a Napoli i siti industriali dismessi diventano quartieri smart, parchi, musei e hotel. Da buchi neri urbanistici a contenitori di aggregazione e cultura

### Alexis Paparo

È stato uno degli spazi più interessanti del Fuorisalone 2023 e sarebbe riduttivo definirlo uno showroom. In via Bovio a Milano, nel quartiere Maciachini, sta prendendo vita il nuovo progetto di Paola Lenti, marchio di outdoor e indoor made in Meda, che faranno in versione olistica gli oltre 4 mila metri quadrati di una ex fabbrica di cinghie meccaniche.

Un polmone verde, catalizzatore di eventi, in linea con la filosofia sostenibile del marchio, aperto alla città e nuovo motore di un quartiere in rapida trasformazione. Oltre allo showroom, infatti, verranno inaugurati a gennaio 2024 una galleria d'arte e una parte del giardino. Entro il 2025 verranno aperti il boutique hotel di sei suite, con piscina sotterranea e spa, e il ristorante con lounge bar. A completare il progetto, la nuova sede dello studio di garden design Enea, le terrazze piantumate con specie a rapida crescita e massima produzione di ossigeno, le serre, di cui una ospiterà incontri focalizzati su architettura e design, i tetti pensili e i giardini che ricopriranno a verde quasi l'80 per cento della struttura.

L'architetto Kicco Bestetti, consulente dell'azienda da oltre 20 anni, spiega che lo spazio è stato acquisito nel 2020, dopo una ricerca di oltre sei anni. «È una vecchia fabbrica costruita sui passaggi generazionali, di cui abbiamo recuperato l'impianto scenico

originale, e dà spazio a tutte le idee che compongono la nostra visione: dalle game con l'arte all'ospitalità, dalla cura del paesaggio alla sostenibilità», spiega Bestetti. «Questo luogo ci permette di far atterrare il nostro investimento su qualcosa di duraturo, solido, in linea con il protocollo etico del brand. Terminare il progetto è il punto di partenza: sarà tanto più interessante quando inizierà a diventare un contenitore di aggregazione e di cultura».

Le fabbriche e i siti industriali che per troppo tempo sono stati buchi neri urbanistici, stanno rinascendo in tutta la Penisola come collettori di servizi, benessere, tecnologia. A Milano sono tanti i progetti che vanno in questo senso, completati, in via di inaugurazione o da avviare: dal Basic Village, adiacente allo Scalo Farini (permeato da progetti di riuso temporaneo degli spazi che vanno dal food al co-working alle attività culturali e sportive), al parco della Lambretta, in zona Rubattino, che ospiterà i nuovi laboratori della Scala, fino ai Magazzini Raccordati della Stazione Centrale, vuoti dagli anni Settanta, che riacquisteranno nella primavera del 2024 come centro di architettura e design, anche con aree food (progetto dell'architetto Andrea Caputo, sviluppato da Nhood). Fino al quartiere Certosa, che sta rinascendo attorno alla riqualificazione di ex distretti industriali, per un totale di 100 mila mq di cui il 50% già realizzato, promossa da RealStep Scaf (scheda a lato).

Allargando lo sguardo, a Berga-

mo, entro il 2023 dovrebbe essere completato Chorus Life, progetto promosso da Polifin e sviluppato da Costim, che rigenera 170 mila metri quadrati dell'ex area industriale Ote, trasformandola in un progetto all'insegna della tecnologia e con l'obiettivo dell'autosufficienza energetica. Sono previste residenze, hotel, verde pubblico, negozi, aree food and beverage, un'area wellness e un'arena.

### IL CERTOSA DISTRICT

«Sono varie le direttrici di sviluppo: una è la ristorazione indipendente, con le prime aperture entro luglio e l'obiettivo di 20 realtà food entro il 2026. L'altra è il design tech, con uno spazio di oltre 1.500 mq dove realizzare prototipi di arredi o materiali. Vogliamo riportare la fabbrica in città in maniera pulita e innovativa, come stimolo per lo sviluppo di idee e nuove professioni», spiega Vincenzo Giannico, direttore generale di RealStep Scaf, società di sviluppo immobiliare specializzata in rigenerazione di siti ex industriali. I prossimi sviluppi prevedono il residenziale, con la formula del co-living, pensata per under 35, e un parco di 10 mila mq.

Tramite un'app, gestori, abitanti e visitatori potranno interagire con gli edifici (dalla gestione della domotica, alla verifica dei consumi, anche in ottica predittiva), prenotare trattamenti wellness, parcheggi, ristoranti, delivery, biglietti per eventi.

Dopo decenni di stallo, si apre un nuovo capitolo per la tanto discussa area Ex Zanussi, a Conegliano (Tv). Oltre 90 mila metri quadrati in centro città che saranno bonificati e recuperati con un progetto firmato dallo studio Stefano Boeri Architetti. A oltre 700 km di distanza, a Torre Annunziata (Na), è dello scorso aprile il passaggio di consegne dal Ministero della Difesa a quello della Cultura della Real Fabbrica d'Armi, parzialmente dismessa, nel quale sorgeranno un importante polo museale e una scuola di restauro.

Infine, è improntata al verde pubblico la riqualificazione di due ex siti industriali in pieno centro, a Bari. «I lavori nell'area dell'ex Fibronit (13 ettari), nel quartiere Japigia, partiranno entro fine anno e si concluderanno nel 2026», spiega Giuseppe Galasso, assessore alle infrastrutture, opere pubbliche, mobilità sostenibile e accessibilità. «Sarà un'area attrezzata, multiuso, con aree sportive e aggregative. Così come il parco Maria Mauerger, che stiamo per inaugurare sui suoli dell'ex Gasometro, nel quartiere Libertà, quello che ha il più basso tasso di verde pubblico a disposizione dei residenti».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### CASCINA MERLATA: LE ANTICIPAZIONI

## A settembre via ai lavori per i 428 appartamenti di Inspire UpTown

Inspire UpTown: cresce l'attesa – al Sole 24Ore le anticipazioni sui dettagli – per il lancio del nuovo progetto residenziale del primo smart district di Milano in costruzione a Cascina Merlata.

Saranno 428 gli appartamenti inseriti in un ecosistema di servizi condominiali teso a conciliare i ritmi della vita quotidiana con la dimensione più privata dell'abitare. Cinque edifici, due torri da 20 e 24 piani, due linee da 13, una linea da 11, saranno disposti intorno ad un giardino pensile, cuore dei servizi offerti ai residenti. Il dialogo con la natura, declinato nell'apertura dell'isolato verso il parco, nel trattamento delle facciate e nel disegno del paesaggio, sono la cifra del progetto promosso da Euromilano e firmato da Mab architectura per il concept architettonico e Dva - Dvision architecture per la progettazione definitiva ed esecutiva.

Operazione da 238 milioni di euro, per alloggi con tagli differenti, da 60 a 300 mq, con logge a partire da 8 mq e terrazzi fino a 150 mq. Costo al mq? Nella fase di lancio (fino al 14 maggio) ci si attesta sui 5.300 euro/mq come prezzo medio, poi il prezzo di listino è di 5.500 euro/mq, medio. Da settembre via al cantiere.

Al piede di ciascun edificio, e all'interno del giardino pensile centrale, sono presenti le amenities e gli spazi relax all'aperto (per oltre il 25% della superficie complessiva): un wellness pavilion, una struttura leggera e vetrata, immersa nel verde (con piscina, spogliatoi e aree spa, spazi relax e solarium) ma anche una club house (con area giochi da tavolo, wine library e area relax) a cui si aggiunge una dining area (con spazio-grill attrezzato all'aperto, e postazioni con pergolato) per la fruizione esclusiva da parte degli abitanti.

Un nuovo tassello nel percorso di crescita di UpTown, con la considerazione da parte di Attilio Di Cunto, ad di EuroMilano che «Inspire si conferma un valido asset di investimento: chi ha investito in UpTown in questi anni ha visto un incremento del valore del proprio appartamento del 35-40 per cento. Siamo ad oltre il 60% dell'operazione a livello di masterplan, per la residenza libera siamo ad un terzo del progetto, mancano altri 1.700 alloggi, si parte con questi 428 con consegna entro la fine del 2026, l'ultimo lotto (R1) sarà terminato nel 2030. Nell'ultimo trimestre del 2023 sarà consegnato il centro commerciale e la scuola (per 900 bambini) sarà pronta per l'anno scolastico 2025/2026».

Inspire UpTown potrà contare sulle numerose partnership attivate come Italianway che si occuperà per conto del proprietario di tutte le fasi della gestione dell'immobile a Milano alla gestione degli incassi, fino alla gestione degli ospiti dalla prenotazione al check-out e delle manutenzioni e delle pulizie (per chi sceglie questa soluzione come investimento). Altro partner è Rinnow! che propone una soluzione d'arredo completa dalla progettazione al montaggio. Arricchisce l'offerta anche il cosiddetto «Smart Life Book»: un manuale di utilizzo della casa, progettato in collaborazione con il Politecnico di Torino e realizzato sulla base della conformazione e delle caratteristiche degli appartamenti di UpTown, che illustra agli utenti informazioni per fruire al meglio degli spazi, incoraggiando comportamenti sostenibili.

— Paola Pierotti

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# mutuiamo

La società di mediazione creditizia più innovativa

Partner creditizio di **immobiliare.it**