

LE GRANDI AREE DI SVILUPPO A MILANO

Lo stato dell'arte in 6 macro-zone

25 giugno 2025



UFFICIO STUDI
L'IMMOBILIARE.COM

Le grandi Aree di Sviluppo a Milano

Lo stato dell'arte in 6 macro-zone

Milano, 25 giugno 2025

Sommario

Sommario

1	Introduzione	5
2	Sessant'anni di mercato immobiliare.....	7
3	Il mercato di Milano e i suoi "Key Points"	9
4	I sei comparti di sviluppo urbano	11
4.1	<i>Sei Milano.....</i>	<i>13</i>
4.2	<i>MIND.....</i>	<i>15</i>
4.3	<i>Ripamonti / Ortles</i>	<i>19</i>
4.4	<i>Farini.....</i>	<i>25</i>
4.5	<i>Santa Giulia Nord / Rogoredo.....</i>	<i>29</i>
4.6	<i>Cascina Merlata.....</i>	<i>33</i>
5	Quotazioni Medie di Zona per tipologie.....	35
6	Conclusioni	37

1 Introduzione

In occasione dell'anniversario dei 60 anni di attività nel campo dei servizi immobiliari della nostra famiglia, abbiamo pensato di accompagnare la ricorrenza con una sintetica ricerca condotta dall'Ufficio Studi L'Immobiliare.com/RE4Com (coordinato dal dott. Guido Lodigiani), sulle principali opere di recente rigenerazione urbana nella realtà italiana che dagli anni sessanta ha sempre identificato a livello nazionale e internazionale l'Italia: la città di Milano.

Se Milano ha accelerato, dopo qualche tempo il movimento positivo si è spesso riscontrato nel resto della penisola, così come di solito è stata Milano a rallentare per prima, anticipando contesti più difficili a livello poi dell'intero comparto italiano.

Ovviamente, dal 1965 ogni periodo ha avuto diverse condizioni al contorno: prima le molteplici opportunità offerte nel pieno fermento economico post conflitto, con una popolazione in crescita, esigenze del mondo industriale e commerciale che spostavano lavoratori da sud a nord, da est a ovest. Poi momenti più difficili con la crisi energetica, momenti di euforia con la "Milano da bere", cui seguì le difficoltà di "Tangentopoli" da cui ci si riprese poco alla volta, per poi vedere la crescita vertiginosa con la nuova moneta europea. Infine la crisi subprime, i benefici generati dall'Expo2015, la paura per il CV19, che ha invece generato un effetto positivo e oggi le ultime questioni del "Salva Milano".

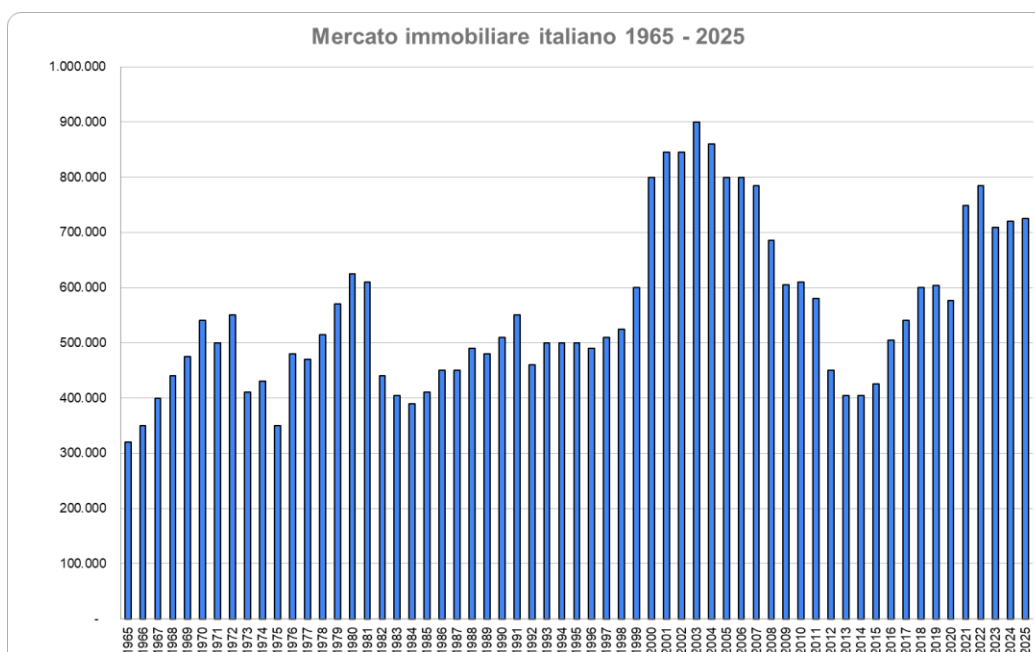
In questo contesto, la nostra famiglia con le proprie attività e aziende (L'immobiliare prima, Grimaldi poi e oggi con L'immobiliare.com e RE4Com) ha sempre cercato di scegliere con attenzione le persone con cui assistere i propri clienti, collaboratori, colleghi e partner che nel nostro lavoro sono fondamentali. Perché per il lavoro di consulenti/agenti/professionisti nel campo dei servizi immobiliari è sempre basato sulle persone. Persone che supportano altre persone, sia per esigenze private che aziendali, le quali si affidano all'esperienza, alle capacità, ma soprattutto all'etica di chi le sta supportando. E tanto più importante è il contesto, tanto più rilevante sarà non solo la preparazione tecnica e il metodo di lavoro, quanto l'etica e il rispetto che il professionista ha del proprio cliente.

Per questo, in occasione della ricorrenza di questi "primi 60 anni", penso sia doveroso ringraziare tutti i collaboratori, i colleghi e i partner che in questi sessant'anni ci hanno accompagnato navigando insieme a noi nel mercato immobiliare, al servizio di decine di migliaia di clienti che hanno comprato, venduto e affittato in tutta Italia.

Jacopo M. Grimaldi

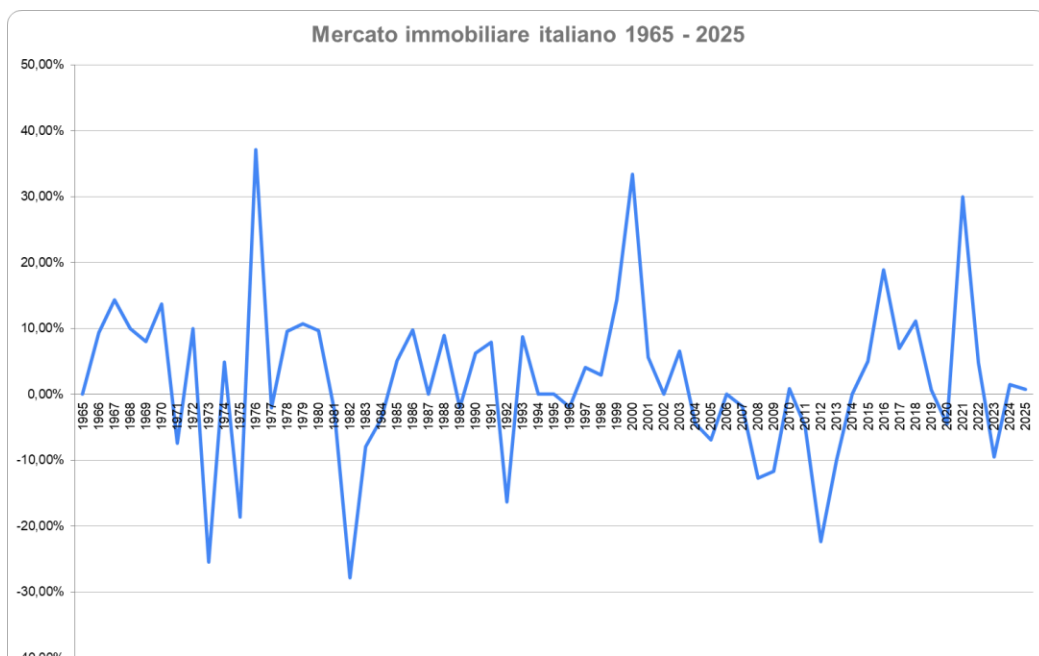
2 Sessant'anni di mercato immobiliare

Il mercato immobiliare italiano negli ultimi sessant'anni ha affrontato numerosi cicli, con numerose variabili esogene che hanno influito nel tempo (crisi petrolifera, tangentopoli, moneta unica, torri gemelle e subprime, Covid).



Compravendite – Numero Assoluto (fonte Agenzia delle Entrate)

Resta comunque un quadro di crescita di valori assoluti nel lungo periodo del numero di transazioni, come evidenziato nel grafico con l'andamento del numero di compravendite nel tempo.



Compravendite – Tasso di crescita annuale (fonte Agenzia delle Entrate)

Il 2024 si è concluso con 719.578 transazioni, in aumento dell'1% rispetto alle 710.518 del 2023. Nel 2022 erano state 785.382, anno record, in crescita rispetto alle 749.377 del 2021 e al dato, condizionato dal Covid, del 2020: 558.722 compravendite.

3 Il mercato di Milano e i suoi “Key Points”

Veniamo a Milano, il 2024 (*fonte Agenzia delle Entrate*) si è chiuso con 23.987 transazioni, rispetto alla chiusura di Roma con 35.072 transazioni. Ma Milano ha 1.371.850 abitanti, mentre Roma ne ha 2.755.000. Più del doppio. Milano ha un numero di compravendite pari alla somma di Torino (15.118) e Genova (8.770).

Altri dati molto interessanti riguardano le transazioni di immobili di nuova costruzione. Nel terzo trimestre 2024, la media nelle 8 grandi città italiane, era del 6.6% del totale. A Milano era il 10.6% del totale. Nel IV trimestre 2024, la media nelle 8 grandi città italiane è salita al 12.0%, mentre a Milano ha toccato il 22.9% del totale.

Probabilmente quindi è sbagliato parlare di crisi di Milano. I dati dicono altro.

Milano si conferma un hub di investimenti, particolarmente nel settore immobiliare e nelle startup, con un aumento significativo degli investimenti in diversi settori nel 2024.

Ecco alcuni punti chiave:

- ✓ **Immobiliare:** Milano è al centro della ripresa del mercato immobiliare italiano, con investimenti complessivi che hanno superato i 9,8 miliardi di euro nel 2024.
- ✓ **Startup:** Le startup milanesi hanno raccolto 263 milioni di euro in 42 round di investimento nel primo semestre del 2024, con una crescita rispetto agli anni precedenti.
- ✓ **Fintech:** Milano si conferma leader per gli investimenti nel settore fintech, con oltre 4 miliardi di euro investiti tra il 2020 e il 2024.
- ✓ **Ricchezza:** Milano si posiziona tra le città più ricche del mondo, con un aumento del 24% nel numero di super ricchi negli ultimi 10 anni.
- ✓ **Venture Capital:** L'area metropolitana di Milano è un polo importante per gli investimenti stranieri in Italia, con un ruolo significativo nel venture capital nazionale.
- ✓ **Comune di Milano:** Il Comune ha approvato un rendiconto 2024 con investimenti in conto capitale per quasi 1,3 miliardi di euro.

- ✓ **Metropolitane:** Milano ha 5 linee di metropolitana per un totale di circa 111.8 km di rete. Entro il 2030 la rete sarà ulteriormente ampliata di circa 30 km, raggiungendo una lunghezza totale di circa 127 km.
- ✓ **Università:** Ben cinque atenei milanesi sono presenti nel QS World University Rankings: Università degli Studi di Milano Statale, Politecnico di Milano, Università Cattolica del Sacro Cuore, Università Vita-Salute San Raffaele e Università commerciale Luigi Bocconi, garantiscono un'eccellenza accademica riconosciuta a livello mondiale. Milano ospita un sistema universitario complesso, con diverse università pubbliche e private. In totale, si stima che circa 211.000 studenti siano presenti a Milano, il maggior numero a livello italiano.
- ✓ **Turismo:** Nel 2024, Milano ha registrato un nuovo record di arrivi turistici, superando il 2023, che era stato l'anno migliore finora. Gli arrivi nel 2024 sono stati superiori ai 9 milioni di visitatori, rispetto agli 8.5 milioni del 2023.

4 I sei comparti di sviluppo urbano

In questa ricerca presenteremo le sei principali aree di sviluppo nell'ambito metropolitano, che hanno o che stanno trasformando profondamente la città, rendendola sempre più moderna, smart e policentrica.

In particolare:

1. Sei Milano
2. Mind
3. Ripamonti | Ortles
4. Farini
5. Santa Giulia Nord | Rogoredo
6. Cascina Merlata

Queste nuove centralità hanno beneficiato spesso della collaborazione pubblico-privato e troveremo diversi degli elementi di crescita citati sopra in questi sviluppi.

Vedremo anche dei riferimenti alle quotazioni immobiliari attuali.

4.1 Sei Milano

Il progetto del nuovo Parco di SeiMilano, è volto a contribuire alla trasformazione della zona sud-ovest di Milano, in un nuovo quartiere *mixed-use* (residenziale, commerciale e direzionale), grazie a:

- ✓ circa 1.200 residenze, in edilizia libera e convenzionata;
- ✓ 30.000 mq di uffici;
- ✓ circa 10.000 mq destinati alle attività commerciali, inserito in un nuovo parco pubblico di 16 ettari progettato da *Michel Desvigne Paysagiste* (MDP).



Il parco è aperto al pubblico 24 ore su 24, 7 giorni su 7, e non recintato.

I prezzi di vendita dei primi lotti a Sei Milano, consegnati a giugno 2023, variavano a seconda della tipologia di edilizia e della posizione. I prezzi per l'edilizia convenzionata (agevolata) erano in media di 3.000 € al mq, mentre l'edilizia libera (libera vendita) si aggirava sui 3.300 € al mq. La rivalutazione ad oggi è stata importante. Sul trend di crescita dei valori di Milano, si è innestato un apprezzamento per quest'area in particolare, dove oltre allo sviluppo misto immobiliare, al verde, e con la vicinanza della MM rossa è cresciuto un senso di comunità e fidelizzazione.

Proprio in Sei Milano, merita un commento Planet Smart City, società specializzata nel fornire una Smart Solution Advisory. In sintesi, partendo da un'analisi precisa ed approfondita del progetto, con lo studio della popolazione e dei membri della comunità, i consulenti sono in grado di suggerire il miglior pacchetto di soluzioni intelligenti da

implementare nel progetto. Tra gli strumenti di consultazione e prenotazione Planet App, che è un aggregatore unico per tutti i servizi alla comunità.



Lo sviluppo è frutto della partnership tra Borio Mangiarotti e Värde Partners. Lungo il lato di via Calchi Taeggi sorgono 11 edifici, 6 palazzine residenziali di 8 piani e 5 palazzi a torre di 24 piani tutti appartenenti al secondo lotto.



Il secondo lotto residenziale è progettato anch'esso da MCA – Mario Cucinella Architects. La porzione “build to rent” concerne 656 appartamenti, suddivisi in 11 edifici destinati all'affitto di medio-lungo periodo. La conclusione dei lavori è prevista per il primo semestre del 2025.

4.2 MIND

Si è tenuta il 1 aprile 2025 la cerimonia di posa della prima pietra del primo studentato dell'East Gate di MIND – Milano Innovation District, l'ex area Expo 2015 che si estende tra il Comune di Rho e il distretto milanese di Roserio.



L'evento ha segnato l'avvio ufficiale del cantiere del nuovo edificio dedicato alla residenzialità studentesca, promosso dal fondo immobiliare Cervino – Comparto B gestito da REAM SGR.

Con questo nuovo intervento prende sempre più forma l'area Est del distretto. I lavori del grande Campus scientifico delle facoltà dell'Università Statale di Milano, partiti nel 2023, sono in pieno svolgimento. A oggi sono visibili i primi solai fuori terra dell'edificio B e sono in corso le fondazioni degli altri corpi di fabbrica.

L'edificio B, centrale per l'avvio delle attività didattiche, sarà completato entro dicembre 2026, con oltre sei mesi di anticipo rispetto alle previsioni. Il Campus, progettato dallo studio CRA – Carlo Ratti Associati, prevede una superficie di 210.000 mq distribuita su cinque edifici principali disposti attorno a corti verdi, reinterpretando in chiave contemporanea la storica Ca' Granda.

A maggio 2025 sono stati completati il 30% dei lavori. La realtà ospita al momento oltre 40 aziende italiane e internazionali. Registra 10 mila accessi giornalieri. Il mega progetto di Lendlease, sui territori di proprietà di Areaexpo prevede investimenti complessivi di 4.5 miliardi, di cui 2.5 da privati e altri 2 miliardi da fondi pubblici.

Elemento chiave del progetto è il *common ground*: un piano terra continuo, accessibile e pubblico che attraversa tutto il Campus lungo un percorso pedonale di 700 metri. Gli edifici saranno in parte rialzati o trasparenti al piano terra per garantire piena permeabilità e connessione tra università, quartiere e distretto, favorendo lo scambio tra mondo accademico, ricerca e industria.



Lo studentato sorgerà nell'area est del distretto, nei pressi dell'Albero della Vita. La residenza – denominata Genesis – offrirà 646 posti letto distribuiti su 8 piani fuori terra.



Parallelamente, una seconda struttura da 506 posti, Synapsis, verrà realizzata nella parte ovest di MIND, di fronte all'ospedale Galeazzi. L'Università Statale stabilirà il suo Campus scientifico a partire dall'anno accademico 2027/2028.

L'offerta abitativa sarà articolata in diverse tipologie di camere – dalle doppie ai monolocali – con tariffe diversificate secondo quanto stabilito dalla convenzione con il Comune di Milano.



Dei 1.152 posti letto, 400 saranno riservati agli studenti DSU della Statale, a canone calmierato. Gli altri saranno destinati a studenti universitari, ricercatori, docenti, stagisti, borsisti e utenti temporanei.

Inclusi nel canone vi sono diversi servizi: reception H24, palestra, cucina comune, WiFi, pulizia camere e aree comuni, deposito bagagli. Il complesso ospiterà anche un ristorante da 600 mq, aperto al pubblico e con convenzioni per studenti e personale.

L'intervento fa parte dello sviluppo dell'East Gate, l'area est di MIND che nei prossimi anni sarà animata da servizi, attività commerciali, aree verdi, una nuova fermata del passante ferroviario MIND-Merlata e uno spazio per eventi da 15.000 mq, l'80% operativo già entro l'estate 2025.

L'obiettivo è costruire un quartiere giovane, accessibile e connesso, dove vivere, studiare e fare ricerca. Entro il 2027, oltre il 50% degli utenti di MIND sarà composto da giovani under 30.



L'intero distretto di MIND sarà completato entro il 2032, al termine di un percorso che punta a trasformare l'ex area Expo in un polo urbano sostenibile, connesso e orientato. Il progetto MIND rappresenta una sfida ambiziosa, volta a valorizzare la positiva eredità dell'Expo 2015, trasformando l'area in un nuovo ecosistema dell'innovazione. L'obiettivo è creare un ambiente capace di riunire aziende, talenti, istituzioni pubbliche e private, dando vita a quella che definiamo la "città del futuro" in linea con la nostra visione strategica.

Negli ultimi mesi sono stati compiuti significativi progressi nel progetto MIND (acronimo di Milano Innovation District). E' stato realizzato il Mind Village, sia nella sua parte Sud, conferita al Fondo Cervino degli investitori Ream e in cui continuiamo ad essere coinvolti nel Project e Construction Management, sia nella parte Nord, terminata nel marzo 2024. Quest'ultima ospita spazi di co-working pensati per aziende di diverse dimensioni, dalle grandi imprese con contratti a lungo termine fino alle startup, offrendo soluzioni flessibili sia in termini di durata che di configurazione degli spazi.

L'inaugurazione della nuova stazione MIND-Merlata è prevista, come dicevamo, in concomitanza con l'apertura del campus dell'Università degli Studi di Milano, che idealmente avverrà entro l'anno 2027. L'infrastruttura sarà realizzata da RFI, con i finanziamenti già stanziati e attualmente in fase di approvazione dell'esecutivo, dopodiché potranno partire i lavori. Al momento, tutto procede secondo i piani iniziali con l'obiettivo di completare la stazione in parallelo con l'apertura dell'università.

Per quanto riguarda la passerella, il suo completamento è strettamente legato alla realizzazione della nuova fermata ferroviaria. Una volta ultimata, verrà riaperta in sicurezza e integrata con percorsi ciclabili. L'apertura della passerella è quindi prevista in concomitanza con quella della nuova stazione ferroviaria.

4.3 Ripamonti | Ortles

Lo Scalo Romana è al centro di un ambizioso progetto di rigenerazione urbana che trasformerà l'area in un quartiere multifunzionale, integrando spazi residenziali, commerciali, uffici e servizi condivisi. Tra i sette ex scali è l'unico in piena costruzione.



Questi gli interventi previsti:

- ✓ Il Villaggio Olimpico, la cui struttura principale è stata completata, con sei edifici nuovi e due edifici storici restaurati, la Squadra Rialzo e il "Basilico". Durante le Olimpiadi Invernali del 2026 mette a disposizione 1.400 posti letto per gli atleti, mentre a partire dal 2027, ne è prevista la riconversione nel più grande studentato d'Italia con 1.700 posti letto.
- ✓ Il parco. Le opere di bonifica e preparazione per la sua realizzazione sono in corso. Lo sviluppo è in prevalenza al centro, coprendo la ferrovia con una sorta di collinetta, mentre si prevedono percorsi trasversali e longitudinali per mettere in collegamento zone di via Ripamonti, corso Lodi, Symbiosis e Porta Romana ora separata dall'ex scalo.
- ✓ Uffici e Spazi Commerciali. Nella zona adiacente a piazzale Lodi, è prevista la realizzazione di una nuova piazza su più livelli, circondata da edifici destinati a uffici, negozi e ristoranti. Questo sviluppo mira a creare un vivace centro

commerciale e d'affari, facilmente accessibile grazie alla vicinanza alla stazione ferroviaria della Circle Line, prevista per il 2031.

- ✓ Orti Urbani. Il progetto prevede la creazione di orti urbani all'interno del grande parco pubblico di circa 100.000 mq. Questi spazi verdi saranno dedicati alla coltivazione comunitaria, promuovendo l'agricoltura urbana e offrendo ai residenti l'opportunità di partecipare attivamente alla vita del quartiere.
- ✓ Piazza Olimpica. Nel cuore del Villaggio Olimpico, sorgerà la Piazza Olimpica, uno spazio pubblico polifunzionale destinato a diventare da punto di incontro e aggregazione per residenti e visitatori. Durante le Olimpiadi Invernali del 2026, sarà l'unica area accessibile al pubblico.



Sono in corso i lavori per lo sgombero delle macerie e la messa in sicurezza dell'edificio adiacente posto all'angolo via Ripamonti 40 e viale Toscana 1.

Il complesso per uffici è stato acquistato da Coima Sgr che ancora non ha diffuso il progetto scelto. Unica cosa certa è lo studio di architettura scelto: ATI project.



In via Lorenzini, nel lotto del civico 8, sorgerà un nuovo complesso per uffici affiancato dalla graziosa villetta liberty della Solvay. Si tratta di un intervento promosso da COIMA SGR, leader nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali, e Red Circle, la società di investimenti immobiliari di Renzo Rosso, che qui sposterà il quartier generale del Gruppo OTB, con le sedi dei marchi Jil Sander e Marni.

Praticamente adiacente si trova l'edificio di via Lorenzini 12, anch'esso dell'ex sito industriale del gruppo farmaceutico Boehringer, in formato scheletro ormai dal 2023. Anche questo è stato inserito nel progetto affidato allo studio americano Kohn Pedersen Fox (KPF).



Tra i due cantieri si trova la graziosa palazzina liberty Solvey che sarà restaurata.

Va segnalato il progetto Vitae, in via Serio, presentato nel 2019 da Covivio (ex Beni Stabili SIINQ), con lo studio di design e innovazione Carlo Ratti Associati e l'esperto ambientale Habitech, affiancato da un partenariato d'eccellenze tra cui Fondazione Politecnico di Milano e IFOM (Istituto Oncologia Molecolare). Sarà disponibile da Q4 2026, come uffici in locazione (5.407 mq). Il design è caratterizzato da una vigna urbana lunga 200 metri, che avvolge l'intero edificio, creando un percorso pedonale pubblicamente accessibile che si sviluppa dal livello stradale fino alla sommità dell'edificio.

A buon punto la mole del nuovo palazzo in costruzione tra via Condino e via Vezza d'Oglio, sempre nell'ambito del quartiere per uffici di Symbiosis, con una superficie complessiva di circa 19.000 mq, l'edificio in costruzione sarà la nuova sede SNAM, composto da tre volumi sovrapposti articolati per 14 piani. Si tratta di un progetto dello studio di architettura Piuarch.

Completata e consegnata a marzo 2025 la torre Tall Milano di via Arcivescovo Calabiana 18, una traversa di via Brembo e viale Ortles (e all'angolo con Via Balduccio da Pisa) allo Scalo Romana.



Si tratta di una nuova torre di 15, un progetto dello studio di Daniele Nava e Marco Zanuso Jr. Le facciate sono caratterizzate dai terrazzi che ricoprono tutta la superficie. Ci sono ancora appartamenti in vendita nel range 8.000-10.000 euro al mq.

Vicino a via Ripamonti e via Lanzini, sorgerà Torre Faro, un progetto di Patricia Viel per ACPV Architects, per un nuovo complesso per uffici, che prevede la riqualificazione degli edifici esistenti del primo Novecento, sia esternamente che internamente, la costruzione di una stecca sul retro, lungo il perimetro dello Scalo Romana e di un nuovo elemento iconico, la torre, che raggiungerà un'altezza di 145 metri.

La torre cilindrica e rastremata avrà una pianta circolare e prevederà i primi 12 piani ad uso uffici, uno Sky Garden a 60 metri di altezza e aperto su uno dei suoi lati, seguiranno altri 10 piani di uffici ed un belvedere, accessibile dal pubblico, posto sulla sommità della torre. L'impresa che sta costruendo la torre è CMB con Colombo Costruzioni.

In Balduccio da Pisa 16 una piccola palazzina, il residenziale è in vendita a 6.500 euro mq. In Via Balduccio da Pisa 7 (FCMA) da 7.500 euro al mq, fino a 15.000 euro al mq per gli attici con piscina. I lavori termineranno per giugno 2027.



Sempre in Balduccio da Pisa, ma al 12, proseguono i lavori per la costruzione di un nuovo edificio residenziale, progettato da GA&PARTNERS+DVA-DVision Architecture.

Si tratta di due torri, di 9 e 13 piani fuori terra, per un totale di 65 appartamenti, disposte a L, circondate da un giardino condominiale. L'ultimazione dei lavori è prevista per fine ottobre 2026. Ne restano 5 da vendere, le quotazioni sono di 7.000 euro al mq.

In Domus Flora, in via Ortles 80, i prezzi variano da 6.000-7.000 euro al mq. I lavori dovrebbero terminare entro metà 2027.

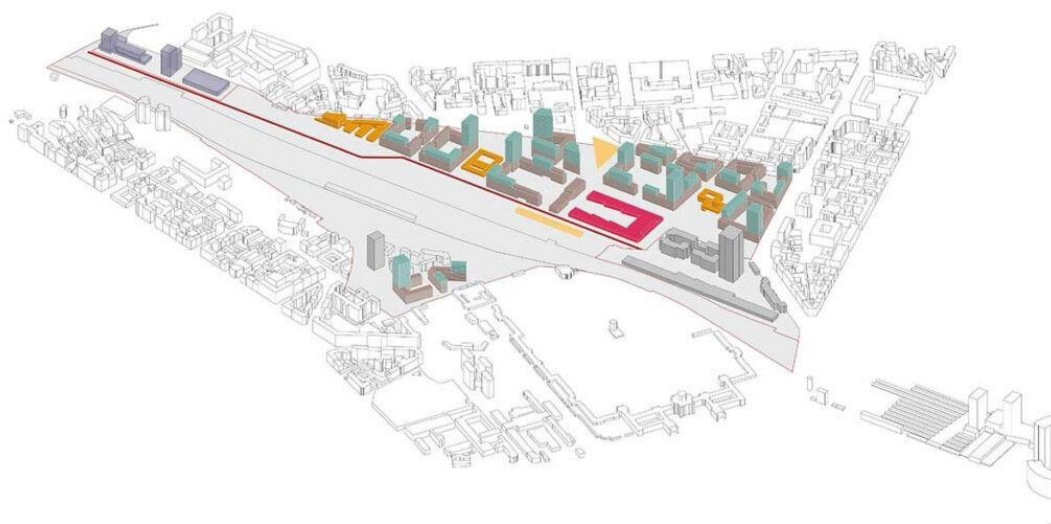
I servizi proposti coincidono con gli spazi dedicati e condivisibili, indoor, come la palestra e l'area co-working e outdoor, come il giardino esterno e il meraviglioso roof garden con vista panoramica. I moderni locker e il servizio portineria sono altri plus inseriti nel progetto stesso.

I 36 appartamenti, dal monolocale di piccolo taglio e fino ad arrivare ai modernissimi penta-locali e agli appartamenti con giardino privato, hanno spazi strutturali di ampio respiro, raramente riscontrabili nelle nuove costruzioni odierne.

4.4 Farini

UniCredit ha intenzione di lasciare il grattacielo di *Piazza Gae Aulenti* quanto prima. Scadenze strette e una nuova “success fee” di 16 milioni di euro come incentivo. Questo è l’impegno di Unicredit, insieme a Hines e Prelios, per realizzare rapidamente il nuovo quartier generale sull’area dell’ex Scalo Farini a Milano. Dal 2013, la sede centrale della banca, guidata da Andrea Orcel, si trova nel grattacielo progettato da Cesar Pelli in piazza Gae Aulenti a Porta Garibaldi.

Masterplan Scalo Farini: volumetrie (2023)



Nel 2030 scadrà il contratto d'affitto e i 7.000 dipendenti e manager di Unicredit che attualmente lavorano nelle torri e nella sede di Lampugnano dovranno trasferirsi in una nuova sede di proprietà. Riuscire a ottenere i permessi edilizi e costruire gli edifici in sei anni è una sfida, ma Orcel è determinato. Ha previsto un premio di 8 milioni di euro per Hines e Prelios se riusciranno a ottenere dal Comune di Milano il piano attuativo entro il 2027.



Ulteriori 8 milioni saranno assegnati se i costruttori otterranno il permesso di iniziare i lavori entro il 2030.

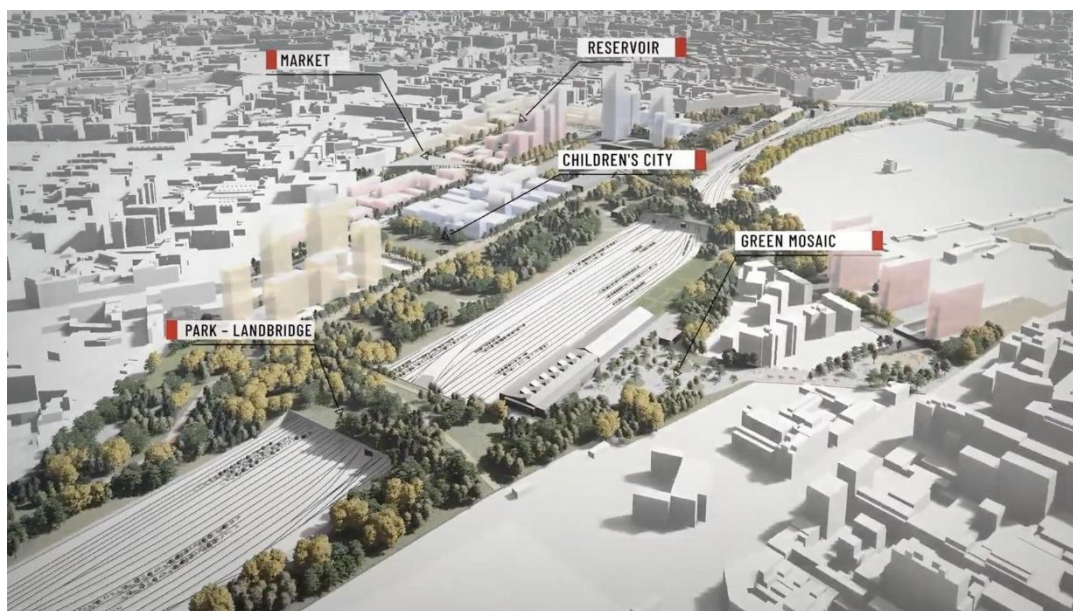
Coima, dovrà trovare nuovi inquilini per oltre 50.000 metri quadrati delle torri di piazza Gae Aulenti ancora occupate da Unicredit entro il 2030. Non sarà un compito impossibile, dato che la torre B, già liberata dalla banca, è stata rapidamente affittata ad altri inquilini con un approccio “multi-tenant”.



La nuova sede di Unicredit sarà costruita proprio nello Scalo Farini. I dirigenti della banca prevedono che possedere la sede possa permettere un risparmio del 30% rispetto all'affitto. Non si tratterà di un grattacielo, ma di edifici più bassi e sviluppati

orizzontalmente. Attorno alla nuova sede saranno costruiti altri immobili, uffici e residenze, che dovrebbero rendere l'investimento di Unicredit proficuo.

UniCredit occupa la torre Pelli dall'11 febbraio 2014, il grattacielo progettato da Cesar Pelli che con i suoi 231 metri di altezza alla guglia è il grattacielo più alto d'Italia.



Si appresta a rinascere quindi, Scalo Farini, il più grande tra gli ex scali ferroviari milanesi: circa 620.000 mq, sui circa 1.2 milioni totali comprendendo anche gli altri sei. Il masterplan per lo Scalo Farini, firmato dallo studio OMA e da Laboratorio Permanente, si fonda su un approccio radicalmente ecologico. Il cuore del progetto è il "Limpidarium d'aria", un grande bosco lineare lungo il versante sud-ovest dell'area, progettato per raffrescare i venti caldi provenienti da sud-ovest e depurare l'aria. Questo sistema verde agisce come un filtro ecologico, riducendo l'isola di calore urbana e migliorando la qualità dell'aria. Il 50% della superficie totale è infatti destinato a spazio verde pubblico, mentre almeno il 30% a funzioni non residenziali.

In parallelo, allo Scalo San Cristoforo è deputato il ruolo di "Limpidarium d'acqua", un sistema lineare per la depurazione delle acque. L'intero progetto è concepito come un "*human smart neighborhood*", con parchi che funzionano da dispositivi ambientali, corridoi ecologici e sistemi per la purificazione dell'aria. L'orientamento degli edifici è studiato per favorire la circolazione di una nuova brezza, mitigando l'effetto "isola di calore" della città.

Il primo tassello concreto della rinascita dello Scalo Farini è il nuovo campus dell'Accademia di Brera, che sta sorgendo nel vecchio complesso ferroviario a forma di "U". Il progetto prevede il recupero dell'architettura originaria, con ampi spazi luminosi e soluzioni energetiche sostenibili. Al suo interno trovano spazio aule, laboratori creativi, gallerie espositive e spazi per la sperimentazione artistica.

È incluso un nuovo studentato per circa 200 studenti, con 78 alloggi suddivisi tra miniappartamenti e unità da tre persone e al piano terra un grande spazio pubblico di 240 mq, concepito come un atelier urbano per ospitare mostre, eventi e concerti. Il campus viene immerso in un parco lineare di circa 300.000 mq, uno dei più grandi della città, un polmone verde per il quartiere e per l'intera città. Il progetto prevede anche la realizzazione di nuove passerelle ciclopedonali, come il "Ponte delle arti", che collegheranno le aree riservate all'Accademia di Brera alla metropolitana M5 Monumentale, favorendo la mobilità sostenibile e l'accessibilità.

L'idea è di creare un ambiente ibrido, verde e flessibile, pensato per stimolare la collaborazione e il benessere lavorativo. Niente grattacieli, ma edifici bassi e orizzontali circondati da altri immobili, uffici e residenze necessari alla sostenibilità economica dell'operazione.

Lo sviluppo dello Scalo Farini prevede inoltre la realizzazione di circa 2.500 appartamenti, con una quota aumentata al 30% di edilizia convenzionata e sociale, in risposta alle esigenze abitative più urgenti della città. Il Comune ha ottenuto anche un diritto di opzione su 17.000 mq da destinare all'edilizia pubblica, potenziando così il patrimonio immobiliare a disposizione della cittadinanza. Il nuovo in via Valtellina 6, si vende sui 7.000 € al mq, in una piccola palazzina.

4.5 Santa Giulia Nord | Rogoredo

Con un'area totale di 1.1 milioni di mq nel sud di Milano, di cui già realizzati quasi 300.000 mq su un totale di 672.000 mq di diritti edificatori, il nuovo Milano Santa Giulia (il terzo per la precisione) aspira a diventare il cuore pulsante della città, specialmente in vista dei prossimi giochi olimpici e oltre. Il progetto punta a creare un polo interconnesso e servito, che avrà inizio con la costruzione della futura Arena olimpica e con servizi e spazi commerciali previsti entro il 2026.



Il nucleo del progetto è un vasto parco urbano, il terzo più grande di Milano, con strutture sportive e ricreative. Intorno a esso si trovano importanti funzioni urbane, tra cui il Campus e la nuova sede del Conservatorio di musica Giuseppe Verdi, con 1.500 studenti e oltre 200 posti letto, e l'Arena di Eventim da 16.000 posti, che ospiterà eventi sportivi indoor, concerti e manifestazioni musicali internazionali a partire dalle Olimpiadi del 2026.



Il masterplan prevede una varietà di aree funzionali, tra cui il distretto commerciale Spark Business District, il complesso residenziale Spark Living, il distretto commerciale Soul, e il quartiere verde Linfa, oltre a una serie di servizi e infrastrutture.

Il progetto di Mario Cucinella Architects si basa su una rete di connessioni che integrano percorsi pedonali e ciclabili, creando un ambiente accessibile e permeabile. Si prevede che la realizzazione del progetto avverrà in fasi successive, con un obiettivo di completamento entro il 2032.

L'area commerciale sarà a cielo aperto realizzata su di un podio. Previsti 4 aree retail, un multisala cinematografico, palestra, una food-court più food hall, due aree entertainment. Inoltre sarà presente a lato dell'arena, un grande supermercato della catena Esselunga.



Santa Giulia è uno degli ultimi quartieri di Milano creati da zero, sorto sulle ceneri di aree industriali ha avuto una vita e uno sviluppo abbastanza complicato.

Nel 2006 lo studio d'architettura Foster era stato incaricato di disegnare il grande masterplan per un'area industriale dismessa della periferia Sud-Est di Milano che

avrebbe cambiato il volto di Milano. Gli venne dato il nome di Santa Giulia visto che era l'unica santa assente nell'urbanistica milanese. L'insediamento di Santa Giulia rimane racchiuso fra i borghi di Rogoredo, di Morsenchio e Ponte Lambro, quest'ultimo tagliato dalla tangenziale Est.



La riqualificazione di Santa Giulia Nord ha già avuto un impatto significativo sul mercato immobiliare locale. Negli ultimi cinque anni, i prezzi medi al mq nella zona sono aumentati del 50%, rispetto alla media di Milano del 36% (fonte: immobiliare.it), passando da 2.200 euro al mq nel 2020, ai 3.300 euro al mq attuali, per la convenzionata. Inoltre, le compravendite hanno registrato un incremento superiore al 100%, evidenziando l'attrattiva crescente del quartiere sia per i residenti che per gli investitori.

Il completamento dell'intero progetto è previsto per il 2032, con l'obiettivo di creare un quartiere all'avanguardia che coniughi qualità della vita, sostenibilità e connessione con il resto della città di Milano.

4.6 Cascina Merlata

Cascina Merlata rappresenta uno dei più grandi interventi di rigenerazione urbana a Milano, con l'obiettivo di creare un habitat moderno e sostenibile per circa 12.000 abitanti. Il Parco si estende per circa 300.000 mq e funge da cuore verde del quartiere, con percorsi ciclopeditoni, aree gioco per bambini, aree cani e una ricca biodiversità.

Nell'isolato denominato R1 al momento l'unico movimento che si vede è quello dell'accumulo di terra rimossa dal lotto R8. Manca ancora il progetto definitivo.

Il plesso scolastico di Cascina Merlata sarà completato per l'anno 2025/26, è infatti ben visibile.

Nell'isolato denominato R5 di via Daimler, si trova un lotto ancora libero per poco, qui dovrebbe essere realizzato un nuovo edificio del progetto Uptown.

Nell'isolato denominato R6, si trova il cantiere per la realizzazione di Feel Uptown, un progetto residenziale del team composto da Labics, SIO Engineering e Valerio Cozzi.



Inspire UpTown sarà formato da due stecche da 13 e una stecca da 11 piani, una torre di 24 piani, affiancata da una di 20 piani, unite e disposte intorno ad un giardino realizzato su di un podio rialzato, cuore dei servizi offerti ai residenti.

Lotto R9: nell'area delle prime case costruite per Expo 2015, si trova un lotto ancora da edificare Città Contemporanea, un progetto dallo Studio ACPV ARCHITECTS Antonio Citterio Patricia Viel, sta costruendo un'ultima torre: si tratta di Panorama, il 4° lotto.

Città Contemporanea ha iniziato circa 15 anni fa, vendendo la convenzionata prima a 2.300 euro al mq, pochi anni dopo si è passati a 2.700-2.800 euro al mq, mentre adesso siamo a 3.800 euro al mq, mancano 20 appartamenti da vendere, consegna 2027.



In Up Town hanno iniziato a proporre gli appartamenti a 3.000 euro al mq, adesso siamo a 5.500-6.000 euro al mq. Attualmente i palazzi di Inspire costano 5.500-6.500 euro al mq.



Nel quartiere complessivamente sono stati realizzati 4.600 appartamenti: 600 in housing e 4.000 in libera. Da realizzare ancora 1.500 appartamenti, nei prossimi 6 anni, ci sono infatti ancora 3 lotti. Stanno aprendo numerosi negozi commerciali e di vicinato su via Pasolini.

5 Quotazioni Medie di Zona per tipologie

		Signorile		
Zona	Vie	Nuovo	Buono Stato	Da Ristrutturare
Farini				
	Valtellina	7.000,00 €	6.500,00 €	6.000,00 €
Rogoredo - Santa Giulia Nord				
	Futurismo	4.400,00 €	4.000,00 €	3.600,00 €
Expo-Mind				
	Pantanedo	ND	ND	ND
Bisceglie-Sei Milano				
	Bisceglie	4.900,00 €	4.300,00 €	3.800,00 €
Cascina Merlata				
	Pasolini	6.200,00 €	5.500,00 €	5.000,00 €
Symbiosis				
	Balduccio da Pisa	7.500,00 €	6.800,00 €	6.200,00 €

		Medio		
Zona	Vie	Nuovo	Buono Stato	Da Ristrutturare
Farini				
	Valtellina	6.400,00 €	5.900,00 €	5.400,00 €
Rogoredo - Santa Giulia Nord				
	Futurismo	4.000,00 €	3.600,00 €	3.200,00 €
Expo-Mind				
	Pantanedo	3.200,00 €	3.000,00 €	2.800,00 €
Bisceglie-Sei Milano				
	Bisceglie	4.300,00 €	3.700,00 €	3.000,00 €
Cascina Merlata				
	Pasolini	6.000,00 €	5.200,00 €	4.800,00 €
Symbiosis				
	Balduccio da Pisa	6.600,00 €	6.100,00 €	5.600,00 €

		Economico		
Zona	Vie	Nuovo	Buono Stato	Da Ristrutturare
Farini				
	Valtellina	ND	4.500,00 €	4.000,00 €
Rogoredo - Santa Giulia Nord				
	Futurismo	3.600,00 €	3.300,00 €	3.000,00 €
Expo-Mind				
	Pantanedo	2.600,00 €	2.400,00 €	2.200,00 €
Bisceglie-Sei Milano				
	Bisceglie	3.500,00 €	3.100,00 €	2.600,00 €
Cascina Merlata				
	Pasolini	3.800,00 €	3.400,00 €	2.900,00 €
Symbiosis				
	Balduccio da Pisa	ND	4.000,00 €	3.500,00 €

(fonte Ufficio Studi L'immobiliare.com)

6 Conclusioni

In conclusione Milano non è assolutamente ferma, si stanno rigenerando a Milano aree per milioni di mq.

Sviluppi che daranno una grande attenzione al “green”, alla sostenibilità, agli studentati, alle start up, a nuovi parchi commerciali e negozi di vicinato, uffici e residenze, anche in locazione e in edilizia convenzionata.

Nell'apprezzamento della percezione, la vivibilità dei progetti, il verde, i collegamenti con Metropolitane e Passante, giocano un ruolo crescente. Si compra sempre meno un appartamento, inteso come mura, ma si sposa e immagina uno “stile di vita”, di qui l'importanza delle Community e dei servizi previsti per le stesse.

Queste aree sono particolarmente attrattive per le giovani coppie e i single, per gli investitori, per gli studenti fuori sede.

La progettualità di Milano non si ferma qui, alle sei aree analizzate.

Ci sono almeno altri tre macro argomenti all'ordine del giorno che stanno trovando un percorso pubblico-privato condiviso:

- 1) La rigenerazione urbana degli Scali ferroviari, che coinvolge diversi ex scali (Greco-Breda, Lambrate, Porta Romana, San Cristoforo e Porta Genova), per oltre un milione di mq.
- 2) Il progetto di rifacimento dello Stadio San Siro, che prevede un nuovo impianto nell'area, con la creazione di verde e infrastrutture, con investimenti per 1.2 mld di euro, con impianto operativo nel 2031 e opere accessorie entro il 2035.
- 3) Il Piano Casa per gli affitti sostenibili. Chiuso a maggio 2025 il Bando Comunale per 8 aree (Porto di Mare, Palasharp, via San Romanello, via Demostene, via Bovisasca, via Pitagora, via Pompeo Leoni e via Medici del Vascello) con 24 proposte da 14 operatori privati.

Il vero punto di attenzione quindi non è sulla progettualità in città, che abbiamo visto essere molto abbondante, ma sul fatto che tutte le nuove realizzazioni siano in linea come prezzi e canoni, tagli, tipologie ed esigenze soddisfatte, con le aspettative della domanda residenziale e non residenziale.

UFFICIO STUDI
L'IMMOBILIARE.COM | RE4COM

P.le Arduino, 1 | 20149 Milano
Tel. +39 02 49597676
ufficio.studi@limmobiliare.com

www.limmobiliare.com
www.re4com.com

