

PROSPETTIVE FUTURE

MILANO CITTÀ DEL MONDO

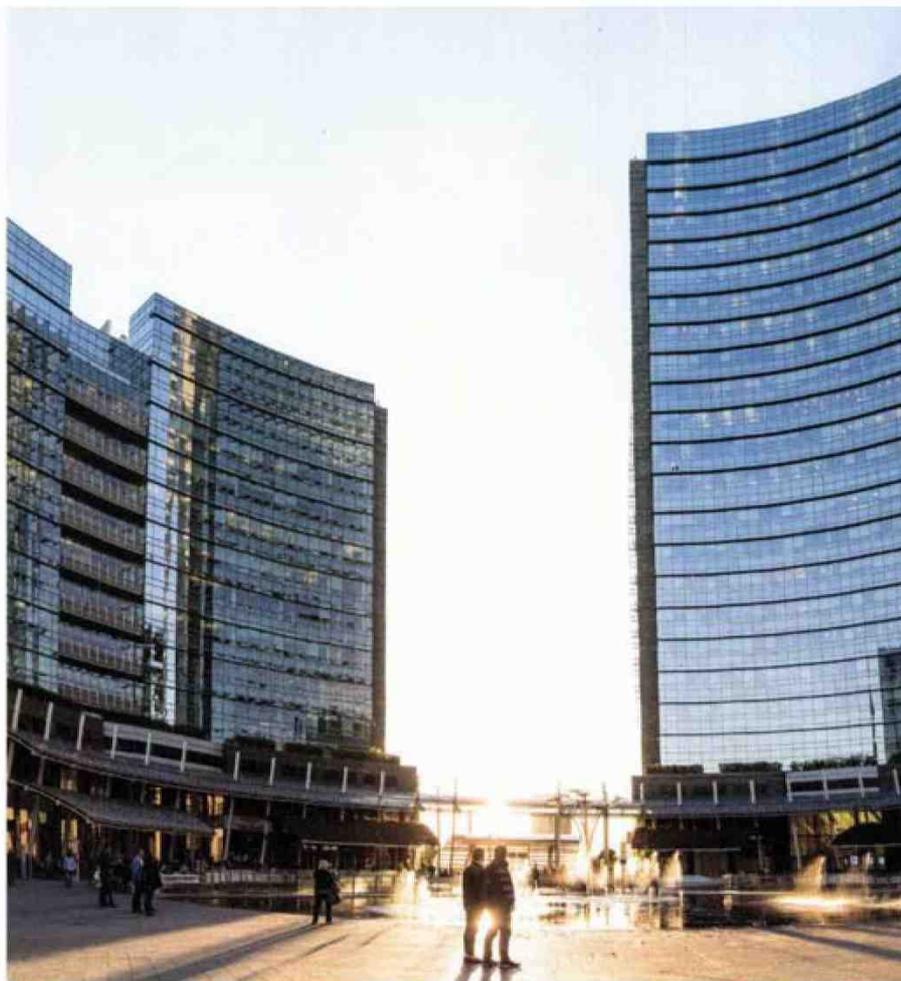
Il capoluogo lombardo ha svoltato ed è l'unica metropoli italiana a competere con le grandi città del mondo. L'allarme Covid-19 sarà solo un inciampo temporaneo

DI ALESSANDRO PIU



“L’emergenza Covid-19 che ha svuotato le affollate strade di Milano, sarà solo un inciampo per il capoluogo lombardo nel suo cammino di crescita. Perché Milano rimarrà ancora “on gran Milan”, come dice il testo di una canzone popolare milanese del 1939, scritta da Alfredo Bracchi e Giovanni D’Anzi. La città meneghina appare oggi l’unica città italiana in grado di competere con le grandi città europee e mondiali e le conseguenze si vedono nei valori immobiliari. Secondo i dati dell’Osservatorio immobiliare di Nomisma, Milano è stata la prima città in Italia ad aver invertito la tendenza dell’andamento dei prezzi degli immobili residenziali. Per Scenari Immobiliari, che ad aprile 2019 ha dedicato uno studio alla città, nel decennio 2019-2029 Milano brillerà più delle altre città europee per capacità di attrarre capitali nel settore immobiliare, posizionandosi al primo posto per investimenti, in previsione 13,1 miliardi di euro, con un significativo distacco su Monaco seconda a 10,8 miliardi. L’andamento delle quotazioni immobiliari mostra prezzi di vendita nelle zone di maggiore pregio stabilmente al di sopra dei valori pre-crisi mentre nel semicentro e nella periferia qualcosa comincia a muoversi, anche se un po’ a macchia di leopardo. Le zone più ambite, al di fuori della cerchia dei bastioni, sono quelle interessate dallo sviluppo delle metropolitane e in prossimità degli interventi di riqualificazione urbana.

“Se Milano è l’Italia tra vent’anni (così è sempre stato), ci sono buone notizie per il Paese”. Così il sindaco del capoluogo lombardo Giuseppe Sala introduce l’Osservatorio 2019 sulla città, di Assolombarda e Comune di Milano. Tre le linee di forza individuate: l’attrattività generale, con 7,6 milioni di turisti all’anno, 4.600 sedi di grandi imprese estere (su 14.000 in Italia), un Pil che nell’ultimo quinquennio è cresciuto del 9,7%, il doppio rispetto a quello del Paese (+4,6%); la transizione ecologica, l’edilizia sostenibile, la mobilità, il piano aria, sui quali Milano si sta mettendo in gioco. **Carlo Masseroli** è il responsabile del programma internazionale Big Urban Cities (Buc) lanciato da Arcadis, una società di consulenza ingegneristica e ambientale nata in Olanda 125 anni fa, volto a favorire l’incremento della qualità della vita dei cittadini delle grandi città attraverso interventi di rigenerazione e di



Carlo Masseroli
Responsabile Big Urban Cities
Arcadis Italia

riqualificazione urbana. In precedenza è stato assessore allo Sviluppo del territorio del Comune di Milano nel quinquennio 2006-2011, con la giunta Moratti, anni nei quali la città ha accelerato nel suo cammino di crescita. “Milano è ormai una città globale – ha spiegato a WSI – nel senso che è entrata nell’orizzonte internazionale di turisti e investitori, di studenti universitari e di persone che vogliono costruirsi un futuro e qui pensano di poterlo fare. La conferma è nei ranking internazionali che classificano le città in termini di attrattività degli investimenti e di qualità della vita. Milano, prima non presente in queste classifiche, ora le sta scalando”.

“L’afflusso di turisti ad esempio è un indicatore interessante. Sono molte le città del nostro paese tradizionalmente riconosciute come mete turistiche. Milano non era considerata tra queste: oggi ha ormai raggiunto Roma. Milano, come poche altre città europee, ha saputo trasformare il calendario in un palinsesto di eventi. A Milano ci si viene perché c’è sempre qualcosa di interessante da vedere e da fare” prosegue Masseroli. Molti pensano che tutto il cambiamento sia iniziato con l’Expo del 2015 ma così non è. L’Expo ha solo consoli-



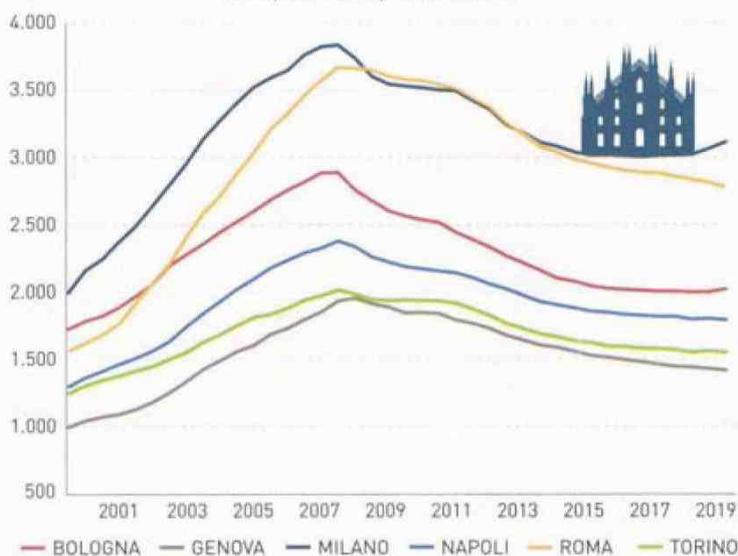
Milano città globale locomotiva d'Italia

Milano può essere un traino per l'Italia o l'Italia è un peso per Milano? "Ad oggi ne l'uno ne l'altro. Ma potrebbe accadere sia l'una che l'altra cosa" ha risposto Carlo Masseroli di Arcadis Italia alla domanda di WSI. "Milano può essere il traino di un sistema urbano che si estende a tutti i poli raggiungibili con un'ora di treno. Una megalopoli che si estende da Torino a Venezia a Bologna. D'altronde a un'ora di treno da Londra sei sempre a Londra. Milano, concepita come il cuore di questo sistema, può essere un traino per tutta Italia. Per contro a Milano bisogna permettere di svilupparsi con gli strumenti giusti. Non è possibile che Milano abbia gli stessi strumenti per governare lo sviluppo di una cittadina di provincia. E invece, purtroppo è così. Se Milano deve essere una locomotiva per il Paese, bisogna dare a Milano le leve giuste per poterlo essere".



ANDAMENTO PREZZI MEDI ABITAZIONI

dati espressi in €/mq - fonte: Nomisma



dato un trend che già era in atto. Riprende Masseroli: "Alcuni punti della città hanno iniziato a essere attrattivi per motivi diversi, come è accaduto a Porta Nuova con l'edificazione dei grattacieli. La città ha iniziato a cambiare il suo volto proprio grazie a questi edifici e alla salvaguardia e costruzione di spazi verdi".

Perché a Milano si e in altre città d'Italia no? "Le amministrazioni che si sono susseguite alla guida del Comune hanno dato continuità di governo alla città. Linearità e trasparenza decisionale, certezza dei tempi, chiarezza nelle norme, continuità amministrativa hanno fatto la differenza. Investimenti partiti sotto una amministrazione sono stati portati avanti da quella successiva. E questo ha dato fiducia a chi voleva investire. Se le altre città, se l'Italia intera seguisse questo esempio diventerebbero molto più attrattive. L'atteggiamento della pubblica amministrazione e degli investitori istituzionali sta dimostrando che Milano è una piazza pronta ad accogliere progetti di riqualificazione che possano conciliare l'interesse pubblico di uno sviluppo sostenibile e il benessere ambientale con quello del capitale, che deve trovare una giusta remunerazione".