

# Milano rigenera l'ex forgiatura

Presentata ieri  
la riqualificazione  
industriale di Real Step  
in zona Villapizzone

**Michela Finizio**

■ Nelle forme ricorda il design della Triennale Bovisa di Milano. Rispetto alla concorrenza, sembra più un campus che un centro direzionale. Il nuovo complesso La Forgiatura, in via Varesina 158 a Milano, è stato inaugurato ieri nel quartiere a nord ovest di Villapizzone, lungo l'asse verso il sito di Expo 2015.

Si tratta dell'ultima impresa di **Real Step Property Management**, fondata nel 2007 da Pietro Guidobono Cavalchini e Stefano Sirolli, conosciuta per l'esperienza maturata nella rigenerazione di vecchi capanno-

**Prezzi da 3.500 a 3.800 euro al mq per uffici e showroom alti fino a 10 metri**

ni industriali. Nel curriculum delle riconversioni operate da Real Step si incontrano casi di successo come zona Tortona (oltre 300mila mq di riqualificazioni industriali), l'ex Richard Ginori e la ex General Electric (via Tortona 35). In questo caso tutto è iniziato con l'acquisto della vecchia fabbrica milanese che per quasi un secolo ha forgiato componenti in acciaio: «È stata impostata fin dall'inizio come un'operazione di private equity – spiega Stefano Sirolli, che viene proprio dal mondo della finanza – in modo tale da garantire la redditività dell'investimento».

L'analisi urbanistica e il dialogo con l'amministrazione hanno permesso il mantenimento delle destinazioni d'uso: «Abbiamo cercato so-

lamente di ampliare il concetto di "unità produttiva" – aggiunge Sirolli – con un'evoluzione naturale e legittima per includere l'industria contemporanea di idee». A confermare l'unicità dell'iter urbanistico è l'assessore all'urbanistica del Comune di Milano, Lucia De Cesaris: «Questo intervento è un esempio virtuoso di riqualificazione di un'ex area industriale che conferma la propria destinazione produttiva adeguandola a esperienze innovative, come il design, le nuove tecnologie, la comunicazione». Il percorso di approvazione si è concluso con una sola variante che ha permesso di spostare le volumetrie (riducendo quelle dei vecchi fabbricati industriali) sull'unico edificio di nuova costruzione. Solo dopo la definizione della pratica ambientale di bonifica, a inizio 2009 sono entrati capitali privati e a luglio dello stesso anno è stato vinto il bando d'appalto dalla **Gdm Costruzioni**. L'operazione ha richiesto un investimento di circa 50mila euro: un sistema di sette corpi immobiliari in classe energetica B sono collegati a un unico cervello tecnologico e impiantistico, per un consumo medio di 5 euro al mq all'anno. Il progetto è firmato dallo studio **Milano Layout** e dall'architetto Giuseppe Tortaro. A collegare gli edifici 8mila mq di colline verdi artificiali, progettate in collaborazione con lo studio **AG&P**.

La commercializzazione dei 25mila mq di spazi è iniziata otto mesi fa e «come primo passo abbiamo iniziato a cercare un *anchor tenant* – racconta Sirolli – cui andrà circa il 20% della superficie. Abbiamo già firmato una lettera di intenti sei mesi fa con una holding multibrand internazionale, legata al mondo consumer. Siamo molto vicini alla chiusura del contratto, in autunno ci aspettiamo i primi ingressi». I prezzi vanno dai 3.500 ai 3.800 euro al mq e gli affitti si mantengono tra i 245 e i 255 euro al metro. Su carta è possibile realiz-



zare fino a 55 unità, ma Real Step punta a un mix più compatto ed efficace: «Ci piacerebbe ospitare circa una decina di tenant – spiega Pietro Cavalchini –. La flessibilità e l'innovazione tecnologica speriamo possano attirare imprese dinamiche, interessate a cambiare pelle». Il progetto si propone di intercettare una domanda flessibile, business to business, in cerca di open space (anche su più livelli) da 300 a 400 metri quadri, ma si possono prevedere frazio-

namenti anche più piccoli. La forte vocazione espositiva offre la possibilità di realizzare grandi showroom, con altezze generose fino a 10 metri. L'edificio centrale è appeso, senza colonne: «I creativi le odiano», conclude Sirolli.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

 **PHOTOGALLERY**



La nuova Forgiatura a Milano  
[casa24plus.it/mondo-immobiliare](http://casa24plus.it/mondo-immobiliare)



**La Forgiatura.** Il progetto in via Varesina 158: un isolato di oltre 25mila mq fuori terra e 8mila di spazi e percorsi comuni dove il verde copre le colline artificiali