

Riconversione a Milano

Una casa per le aziende negli spazi rigenerati della vecchia fabbrica

Nel sito dove venivano forgiati componenti in acciaio un complesso che mantiene la destinazione produttiva

IN VIA VARESINA

La struttura è nel quartiere Villapizzone. Si tratta di sette corpi immobiliari collegati a un unico cervello tecnologico e impiantistico. A unire gli edifici poi 8mila mq di colline verdi artificiali

di **Michela Finizio**

Il prossimo 23 settembre la maison Missoni sfilerà con la sua nuova collezione primavera-estate all'interno della Forgiatura, il nuovo complesso immobiliare in via Varesina 158 a Milano. Inaugurato lo scorso fine giugno, rappresenta «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». A dirlo è stato l'assessore all'Urbanistica del Comune di Milano, Lucia De Cesaris, sottolineando le qualità "rigenerative" del progetto architettonico.

Mentre amministrazioni comunali lombarde sperimentano soluzioni urbanistiche più o meno innovative per ridurre o arginare il consumo del suolo, a Milano la Forgiatura ha scelto la strada della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente: l'ultima impresa del developer immobiliare Real Step Property Management, di Pietro Guidobono Cavalchini e Stefano Sirolli, fa leva sull'esperienza da loro maturata nella rigenerazione di vecchi capannoni industriali. Nel curriculum dell'azienda si incontrano casi di successo come la riconversione zona Tortona (oltre 300mila

mq di riqualificazioni industriali), l'ex Richard Ginori e la ex General Electric (via Tortona 35). Nel caso della Forgiatura tutto è iniziato con l'acquisto della vecchia fabbrica milanese, che per quasi un secolo ha forgiato componenti in acciaio, situata a nord ovest del quartiere Villapizzone, lungo l'asse verso il sito Expo 2015 e vicino a Bovisa, la grande area in attesa di bonifica da 15 anni. L'analisi urbanistica e il dialogo con l'amministrazione hanno permesso il mantenimento delle destinazioni d'uso: «Abbiamo solamente ampliato il concetto di "unità produttiva" - spiega Sirolli - : un'evoluzione naturale e legittima per includere l'industria contemporanea di

idee». L'operazione ha richiesto un investimento complessivo di circa 50 milioni di euro: un sistema di sette corpi immobiliari in classe energetica B è collegato a un unico cervello tecnologico e impiantistico, per un consumo medio di 6 euro al metro quadro all'anno. Molto meno rispetto ai circa 28-30 euro (mq/annuo) degli uffici con classe energetica inferiore. A collegare gli edifici 8mila mq di colline verdi artificiali, progettate in collaborazione con lo studio AG&P.

La commercializzazione dei 25mila metri quadri di spazi "rigenerati" è iniziata circa dieci mesi fa (i prezzi vanno dai 3.500 ai

Il nuovo look dei capannoni.

Il complesso produttivo «La Forgiatura», in via Varesina 158 a Milano, nasce dalla rigenerazione di una vecchia fabbrica e il 23 settembre ospiterà la sfilata Missoni



3.800 euro al metro quadro e gli affitti si mantengono tra i 245 e i 255 euro). Sono in corso le trattative con una holding multibrand di origine statunitense, legata al mondo consumer, interessata ad affittare alcuni spazi come anchor tenant. Venduti anche 200 mq all'architetto Matteo Nunziati che li ha deciso di realizzare il suo studio. Aziende dinamiche, del mondo del design, della comunicazione e della moda: è questo il target del progetto firmato da Giuseppe Tortato di Milano Layout. La Forgiatura si propone di intercettare una domanda flessibile, in cerca di open space (anche su più livelli) da 300 a 400 metri quadri, ma si possono prevedere frazionamenti anche più piccoli. La forte vocazione espositiva offre la possibilità di realizzare grandi showroom, con altezze generose fino a 10 metri. L'edificio centrale all'interno è privo di colonne: «I creativi le odiano», conclude Sirolli.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

