



Milano Santa Giulia, (forse) si riparte

Presentato il nuovo masterplan firmato Mario Cucinella Architects, che si propone come nuova polarità urbana. Ma la metrotramvia è ancora ferma

MILANO. Santa Giulia: che sia la volta buona? Dalle dichiarazioni fatte in occasione della presentazione del masterplan (ad inizio aprile), si direbbe proprio di sì. Al nuovo via dell'operazione erano infatti presenti **il sindaco di Milano Giuseppe Sala, il direttore esecutivo di Lendlease Fabrizio Zichichi e Mario Cucinella**, progettista del piano generale dell'area nord del quartiere di Santa Giulia. Obiettivo dichiarato attuare, in 8/10 anni, le previsioni contenute nel Piano integrato di intervento delle aree (un milione e centomila metri quadrati) che un tempo ospitavano i capannoni della chimica Montedison a nord e quelli dell'acciaieria Redaelli a Rogoredo a sud.

La foglia di Cucinella per ricucire ambiti distinti

Parlare di Santa Giulia vuole dire parlare di due ambiti distinti, che il piano di Cucinella cerca di ricucire. Fin dalle prime ipotesi di trasformazione - le varianti urbanistiche di fine anni Ottanta e primi anni Novanta -, l'area è stata infatti pensata in **due parti distinte**. Quella **a sud, a ridosso della stazione ferroviaria di Rogoredo, già oggetto di trasformazione**

residenziale e terziaria: da tempo infatti ospita le sedi di Sky Italia e, più recentemente, ha visto insediarsi i quartier generali di Saipem e di Sma nei nuovi edifici terziari di Spark One e Spark Two, di proprietà di Lendlease. L'altro ambito, **a nord della stazione**, delimitato dal tracciato della tangenziale est, è l'area di **Montecity**, che vale **più di 700.000 mq**, ed è l'oggetto principale del masterplan firmato Mario Cucinella Architects.

Considerate le dimensioni, **si tratta di uno dei più importanti progetti di rigenerazione urbana** di Milano e **d'Italia**, in una zona ai margini dalla città ma fortemente interconnessa grazie alla presenza della stazione dell'Alta velocità di Rogoredo, del Passante ferroviario, della linea 3 della metropolitana, dell'autostrada A1, della tangenziale est, della Paullese e infine dell'aeroporto di Linate.

Messo in soffitta il precedente masterplan di Foster & Partners di alcuni anni fa, il nuovo piano generale di MCArchitects fa riferimento ad una forma vegetale: è alle piante, alle foglie e alle loro nervature che si è infatti ispirato l'architetto bolognese. La nuova Santa Giulia è pensata per dare nuova linfa vitale a un quartiere rimasto a lungo ai margini, riconnettendolo al quadrante sud-est del tessuto urbano. Il progetto di Cucinella si articola attorno a **un mix di differenti funzioni**: la **zona residenziale** (Linfa); il **grande parco urbano** (il terzo di Milano per estensione); l'**area commerciale** (Soul); [il Bosco della Musica](#) (campus per 1.500 studenti con 200 posti letto e la nuova sede del Conservatorio Giuseppe Verdi con auditorium da 400 posti); l'**arena olimpica** (che dopo i Giochi verrà utilizzata per eventi sportivi indoor e concerti); la **zona terziaria** (Spark Business District).

Crescono gli Spark

La funzione terziaria è formata dallo Spark Business District esistente: **150.000 mq destinati a uffici**, certificati Leed, che includono gli Spark One e Two, il nuovo Spark Three destinato a uffici e retail, e lo Spark Food District. Spark Living sarà il primo lotto residenziale a essere realizzato e sorgerà nei pressi del Business District e del futuro Bosco della Musica. Si tratta di un complesso di due edifici a corte, in linea con i più alti standard energetici e di sostenibilità, con servizi per la comunità e spazi collettivi.

A nord del parco (260.000 mq) sono previste due differenti funzioni: **il distretto commerciale** (55.000 mq) **e il complesso residenziale** (270.000 mq) **per 3.500 abitanti**, che si affaccia su una *promenade* che corre lungo uno specchio d'acqua di circa 400 metri di lunghezza. Nella zona più a est dell'area, in fregio al tracciato della tangenziale, sorgeranno

l'arena olimpica, un hotel con 500 stanze e un ipermercato Esselunga. Lendlease prevede d'investire di 2,7 miliardi.

Non è invece all'orizzonte la realizzazione della metrotranvia di collegamento tra la stazione di Rogoredo, il nuovo quartiere e le stazioni Repetti e Forlanini della linea 4 della metropolitana: *"Sarà un tema del dopo Olimpiadi"*, ammette il sindaco Sala.

Una storia che viene da lontano: il Piano integrato e la variante del 2021

Il piano di sviluppo di Milano Santa Giulia fa parte del Piano integrato di intervento ex Montecity Rogoredo che, con l'approvazione della variante avvenuta nel 2021, include anche le aree destinate all'Arena di Eventim e l'area di proprietà di Esselunga. Con la firma della variante alla convenzione del giugno 2022, si è conclusa la fase propedeutica all'avvio dei lavori, che proseguiranno per lotti, in funzione del completamento delle bonifiche in corso. **Lendlease ha avviato la progettazione definitiva di tre aree: Spark Living, i cui lavori sono previsti a partire dal 2024, l'area retail Soul e infine gli interventi residenziali di Linfa.**

Come molte delle operazioni di trasformazione urbanistica di una certa importanza, quella di Santa Giulia è storia antica, che prende le mosse addirittura nel **1988**, anno in cui il Comune - sindaco era il socialista Paolo Pillitteri - approvò il **Documento direttore delle aree dismesse**, che individuava Montecity Rogoredo come Area di trasformazione strategica. È dello stesso anno l'approvazione della prima variante urbanistica di 716.000 mq dell'ex Montedison. Quattro anni dopo, nel 1992, la variante urbanistica ha riguardato i 377.000 mq dell'ex Redaelli a Rogoredo. Otto anni dopo viene presentata la proposta di **Piano integrato di intervento**, che viene recepito all'interno dell'**Accordo di programma** approvato nel **2004** dalle giunte comunale e regionale. Nel marzo del 2006 avviene la stipula della convenzione tra il Comune e la società Milano Santa Giulia, di proprietà di **Risanamento Spa**.

Il Piano integrato aveva come principale obiettivo la realizzazione di una nuova centralità urbana quale porta di ingresso, da sud, della città, da realizzarsi attraverso un ricco mix funzionale e la costruzione di spazi pubblici e verde di qualità (33 gli ettari allora previsti). Questa indicazione rimarrà un punto di riferimento di tutte le successive proposte di trasformazione dell'area. All'epoca i nuovi abitanti da insediare erano stimati in 5.400. Il piano - oltre la cessione di aree per l'edilizia residenziale pubblica, il prolungamento della statale Paullese e la localizzazione della metrotramvia di attraversamento - indicava anche l'obiettivo di standard qualitativi extra oneri individuati nella realizzazione di un asilo nido e scuola

materna, una residenza socio-sanitaria per disabili, una residenza per studenti universitari e del Centro congressi (valore stimato di quest'ultima opera, 62milioni di euro). La storia urbanistica del quartiere Santa Giulia è ricostruita nel libro *Lo scambio leale. Negoziazione urbanistica e offerta privata di spazi e servizi pubblici* a cura di Fausto Curti (Officina Edizioni, 2006) attraverso un contributo di Andrea Arcidiacono dal titolo *"Milano - Periferia Sud Est.*

Da Risanamento a Lendlease

È dell'estate **2023** l'annuncio ufficiale del **passaggio** definitivo **di proprietà** delle aree di Santa Giulia **da Risanamento Spa a Lendlease**. A luglio infatti la società internazionale ha sottoscritto l'intesa con Risanamento (il primo accordo risale al 2017) e con le banche creditrici che prevedono una serie d'impegni e la nascita del fondo chiuso immobiliare MSG Heartbeat, gestito dal Lendlease Italy Sgr, che avrà come missione lo sviluppo dell'area. **Il fondo diventa a tutti gli effetti il soggetto attuatore della rigenerazione dell'area nord di Milano Santa Giulia**, a esclusione delle aree dell'arena olimpica e di Esselunga. Un'operazione che crea i presupposti finanziari e industriali per assicurare il completamento delle attività di bonifica, la realizzazione delle opere infrastrutturali, anche per le Olimpiadi, e lo sviluppo dell'intero progetto di rigenerazione. *"Il nuovo fondo - si legge in un comunicato dello scorso anno - pone le basi per l'attrazione di capitali terzi che si possono intercettare tra i numerosi investitori istituzionali che già partecipano alla nostra piattaforma di investimento nel mondo. Lo sviluppo verrà finanziato inizialmente dal capitale di Lendlease, ma sono in corso dialoghi con investitori terzi interessati a partecipare ad un progetto di rigenerazione in una città in forte crescita come Milano".* L'avvio dello sviluppo dell'area è previsto nel 2024, al rilascio da parte di Risanamento dei primi lotti bonificati.

L'arena olimpica

[Come noto](#), il progetto porta la firma di **David Chipperfield Architects**. A lavori e Giochi ultimati il capoluogo lombardo avrà a disposizione uno spazio multifunzionale all'avanguardia, un nuovo landmark per Milano. A sviluppare il progetto sarà Cts Eventim, società che opera nel settore del ticketing e dell'organizzazione di eventi live. Con il completamento delle opere, **l'arena accoglierà fino a 16.000 spettatori e la piazza antistante offrirà oltre 10.000 mq per eventi all'aperto**. Al termine dei Giochi sarà Eventim a occuparsi della gestione dell'impianto.

Fulcro dell'area è la nuova arena: la sua posizione strategica definisce un'ampia piazza nella

metà settentrionale del sito. La forma ellittica dell'edificio s'ispira all'**archetipo dell'anfiteatro**. L'arena poggia su un podio rialzato ed è accessibile grazie a un'ampia scalinata e a un ingresso ricavato nel podio stesso, al livello stradale. Sopra il podio l'arena forma tre anelli di altezza crescente, che sembrano fluttuare l'uno sull'altro. La loro finitura metallica, costituita di tubi in alluminio, ne determina l'aspetto durante il giorno, mentre di notte l'illuminazione delle strisce a Led interposte fra i tubi permette effetti di luce e integrazioni multimediali di grandi dimensioni.

About Author



Pietro Mezzi

Architetto e giornalista professionista. Per anni ha lavorato all'interno di redazioni di testate specializzate nel settore delle costruzioni. Attualmente come freelance scrive per riviste di architettura, design, edilizia e ambiente. È co-autore del libro "La città resiliente" (Altreconomia; 2016) e autore del libro "Fare Resilienza (Altreconomia, 2020)

[See author's posts](#)

[+ Condividi](#)