

MILANO LORETO, IL NOSTRO MODELLO E L'INVESTIMENTO QUADRUPPLICA

Marco Balducci, ceo di Ceetrus-Nhood racconta il progetto a Nord Est
Inseguendo la città in 15 minuti. E l'abitativo accanto all'ex area Expo

di **Enrica Roddolo**

«**L**a Milano del futuro sarà una città in un quarto d'ora, o città arcipelago: più vivibile con minor impatto sul pianeta, funzionale alle nuove esigenze del mondo post Covid», dice a *L'Economia* Marco Balducci, amministratore delegato di Ceetrus - Nhood specializzata in interventi di riqualificazione urbana, oltre che importante player del settore commerciale: un portfolio internazionale di 300 siti commerciali di cui 200 di proprietà, 30 mila residenze e 40 progetti in via di sviluppo per un valore patrimoniale di quasi 8 miliardi di euro. La società nasce nel 2003 come Gallerie Commerciali Italia, filiale italiana della holding di proprietà della AFM, l'associazione della famiglia francese Mulliez. Nel 2018 il cambio di nome, oggi Nhood.

Perché città in un quarto d'ora?

«Perché cercherà di offrire a chi vive e lavora in un'area della metropoli tutto quanto occorre, un modo per limitare anche i grandi snodi di traffico da e verso il centro, privilegiando la mobilità dolce: dalle bici a mezzi elettrici, metropolitana».

Effetto pandemia, che ha chiuso uffici e ristoranti, fermato negozi?

«In realtà la pandemia di questi due anni non ha fatto altro che accelerare un cambiamento già nell'aria. Innescato da nuove esigenze e richieste da parte dei cittadini. Nel commercio ora si cerca un consumo di prossimità, più responsabile, e al consumo piace abbinare un'esperienza anche culturale; poi sul lavoro con lo smart working si è evidenziata la richiesta di un mix sempre più forte e stretto tra

vita lavorativa e vita privata. Non credo che il lavoro a distanza in futuro sarà dominante, però i lavoratori non vorranno più vivere in uffici che non siano anche spazi di vita personale e attività sportive. E poi c'è il tempo libero: con una crescente richiesta di nuove esperienze, luoghi dove ritrovarsi in modo diverso rispetto a prima».

Il residenziale, come cambierà?

«C'è la ricerca di spazi più ampi, ma i costi sono alti: la sfida è lavorare su residenziale di qualità a prezzo contenuto. Oggi trovare a Milano residenziale di livello a meno di 3.500 al metro quadro è impossibile. Dunque la strada sarà cercare di utilizzare in modo più funzionale gli spazi esistenti: dalle ex grandi caserme agli scali ferroviari».

Si tratta di reinventare la città?

«Infatti il Comune di Milano sta facendo riflessioni sullo Scalo Farini come sull'area di Porta Romana o Porta Vittoria. Noi abbiamo vinto il bando internazionale lanciato dal Comune di Milano C40 Reinventing Cities per la riqualificazione urbana di Piazzale Loreto, con il progetto Loc (Loreto Open Community). Siamo alla fase autorizzativa poi entreremo nel vivo del progetto esecutivo per consegnare in tempo per i Giochi invernali Milano Cortina 2026».

E come sarà piazzale Loreto nella nuova rivisitazione?

«La piazza era stata immaginata negli anni Sessanta: uno snodo automobilistico. Ne faremo una sorta di grande anfiteatro con spazi di vita comune e un polmone verde di oltre 500 alberi. Faciliterà l'attraversamento pedonale, promuoverà la mobilità dolce e consentirà a tutti i mezzi un collegamento facile da Buenos Aires alla Stazione Centrale fino a Nolo. E oltre ai negozi avrà spazi di co-working e luoghi per eventi culturali. Il ripensamento delle

nuove città sarà sempre più una collaborazione tra pubblico e privato. Con la piattaforma Open Impact è stato possibile calcolarne il Social return of investment: con un investimento di oltre 60 milioni di euro, si creerà valore per la comunità di circa 250 milioni di euro. Ceetrus Nhood è la capofila della cordata in qualità di investitore e developer».

Sulla mappa della città di domani c'è pure l'ex area Expo 2015. Se ne parla da anni, come sarà?

«Mind sarà un grande polo di eccellenza tecnologica: polo universitario e ospedaliero vicino al quartiere **Uptown di Cascina Merlata**, nuova operazione residenziale con un grande parco. Il nuovo distretto dell'innovazione posto nell'ex area Expo, collegato a Rho Fiera e molto vicino al distretto Stephenson sarà sede dell'Università Statale e ospiterà la nuova base dell'Ospedale Galeazzi. Fra **Mind** e **Uptown** sorgerà Merlata Bloom. Non solo un centro commerciale, ma un mix di residenze, verde, tecnologia, business e retail».

Meno negozi e più esperienze?

«Prima i centri commerciali erano per l'80-90% vetrine, nel nuovo Merlata Bloom i negozi saranno il 50-60%. Il resto: spazi divertimento, eventi e grande area ristorazione che con i suoi 42 esercizi sarà il più grande polo ristorazione di Milano, molto digitale: un'app per ordinare a casa dai 42 ristoranti. Merlata Bloom sarà consegnato a fine 2022».

Città arcipelago con vari poli di aggregazione. Non c'è il rischio della ghettizzazione?

«Va infatti assicurata l'inclusività delle isole delle città del futuro».

E il centro di Milano?

«La sfida sarà evitare che diventi come Manhattan o la City a Londra, solo

negozi e servizi. Il cuore di Milano resta residenziale, e va preservato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il centro: evitare che diventi come la City o Manhattan, solo shop e servizi. Il cuore di Milano è, e deve restare, residenziale



Il Piazzale era stato ripensato negli anni '60: uno snodo auto. Ne faremo un grande anfiteatro con un polmone verde



Il piano
Come sarà il nuovo Loc (l'attuale Piazzale Loreto). Sotto, Marco Balducci, ad di Ceetrus-Nhood

