



**CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE**

“Rigenerare la città”

***Presentazione della proposta metodologica per la valorizzazione delle
aree di edilizia popolare a cura di Progetto CMR in collaborazione con
Confindustria Assoimmobiliare***

Rassegna stampa

22 - 23 luglio 2021

AGENZIE DI STAMPA	3
Ansa Immobiliare: ricerca, quartieri edilizia pubblica opportunità	4
Radiocor Immobiliare: da progetto Cmr proposta rigenerazione per quartiere San Siro	5
MF DowJones Milano: presentato progetto Cmr “Rigenerare la città”	6
Askaneews Milano, nuova proposta metodologica per rigenerazione quartieri	7
QUOTIDIANI	10
La Repubblica Milano Abbattere e ricostruire l’alleanza possibile per le case popolari	11
Libero Le imprese vogliono ricostruire San Siro	12
ARTICOLI ONLINE	14
IlQI.it “Rigenerare la città”: presentazione proposta per la valorizzazione delle aree ERP	15
MonitorImmobiliare.it Rigenerare la città: le riqualificazioni per Milano	16
Requadro.com Recupero urbano: Progetto Cmr presenta l’ipotesi di intervento a San Siro	17
Internews.biz Rigenerare la città: presentata a Milano una nuova proposta per San Siro	21



AGENZIE DI STAMPA



Ansa | Immobiliare: ricerca, quartieri edilizia pubblica opportunità

22 luglio 2021



ECO:Immobiliare

2021-07-22 12:56

Immobiliare: ricerca, quartieri edilizia pubblica opportunità

Nell'ambito di rigenerazione città. Il caso pilota d San Siro

MILANO

(ANSA) - MILANO, 22 LUG - In un scenario che valorizza la prossimità, l'accessibilità dei servizi ma anche la mobilità intermodale e sostenibile i quartieri di edilizia residenziale pubblica sono una grande opportunità per ripensare le città. E' il quadro che emerge da una ricerca e da conseguente metodologia di intervento che mira ad una alleanza tra pubblico e privato per rigenerare i quartieri di edilizia residenziale pubblica. "La ricerca è stata fondata sull'analisi di sette quartieri di edilizia popolare, nel Comune di Milano", afferma Massimo Roj, amministratore delegato di Progetto CMR. Quartieri "che richiedono cospicui interventi di riqualificazione strutturale e presentano difficoltà sociali dovute agli scarsi servizi, spazi verdi e centri di aggregazione, in un contesto di forte marginalità. Allo stesso tempo - aggiunge - si tratta di aree che dispongono di ottimi collegamenti infrastrutturali con il resto della città e che confermano, quindi, un forte potenziale di sviluppo". "Un vero new green deal deve porsi come obiettivo la crescita sostenibile delle città, non solo in chiave economica e ambientale, ma anche e soprattutto sociale", aggiunge Silvia Rovere, presidente di Confindustria Assoimmobiliare Il caso pilota di applicazione della nuova metodologia è stato sviluppato per il quartiere milanese di Edilizia Residenziale Pubblica di San Siro. "Secondo la nostra strategia di intervento è possibile aumentare la superficie costruita, diminuendo allo stesso tempo la superficie coperta, più che decuplicando il verde fruibile e creando spazi per tutti i servizi indispensabili per la vita di quartiere", sottolinea Roj. (ANSA).

PEG/ IAF X405



Radiocor | Immobiliare: da progetto Cmr proposta rigenerazione per quartiere San Siro a Milano

22 luglio 2021

Radiocor ONE

Immobiliare: da Progetto Cmr proposta rigenerazione per quartiere San Siro a Milano

ECO 22/07/2021 19:25

Presentata con Assolombarda la ricerca metodologica (Il Sole 24 Ore Radiocor Plus) - Milano, - I quartieri di edilizia residenziale pubblica sono una grande opportunita' per ripensare le citta' e il recupero del valore dei quartieri e della vita di comunita' sono elementi fondamentali dei nuovi sviluppi immobiliari e delle operazioni di rigenerazione urbana, che devono avere come punti cardine prossimita', accessibilita' dei servizi, mobilita' intermodale e sostenibile. E' quanto emerge dalla ricerca e proposta metodologica per la rigenerazione dei quartieri, con un'ipotesi di intervento sul quartiere San Siro a Milano, presentata da Progetto Cmr in collaborazione con Assoimmobiliare. "La ricerca e' stata fondata sull'analisi di sette quartieri di edilizia popolare, nel Comune di Milan, che richiedono cospicui interventi di riqualificazione strutturale e presentano difficolta' sociali dovute agli scarsi servizi, spazi verdi e centri di aggregazione, in un contesto di forte marginalita'", ha detto Massimo Roj, amministratore delegato di Progetto Cmr. Rigenerare le citta' significa soprattutto intervenire con attenzione sulla riqualificazione delle periferie, "dove progetti su larga scala come quello per il quartiere di San Siro, possono ridare vita a aree urbane ormai caratterizzate da gravi situazioni di degrado. Un vero 'new green deal' deve porsi come obiettivo la crescita sostenibile delle citta', non solo in chiave economica e ambientale, ma anche e soprattutto sociale", ha detto Silvia Rovere, presidente di Confindustria Assoimmobiliare. Il caso pilota di applicazione della nuova metodologia e' stato sviluppato per il quartiere di Edilizia Residenziale Pubblica di San Siro: "Secondo la nostra strategia di intervento e' possibile aumentare la superficie costruita, diminuendo allo stesso tempo la superficie coperta, piu' che decuplicando il verde fruibile e creando spazi per tutti i servizi indispensabili per la vita di quartiere: dai negozi di vicinato ai coworking, dai laboratori alle scuole, dai centri di assistenza agli impianti sportivi. Un quartiere che torna ad essere a misura d'uomo, autosufficiente e finalmente re-inserito in un piu' ampio contesto urbano e policentrico, in modo omogeneo e armonico", ha detto Roj.

Ars (RADIOCOR) 22-07-21 19:25:10 (0639)IMM 5 NNNN



MF DowJones | Milano: presentato progetto Cmr “Rigenerare la città”

22 luglio 2021



Milano: presentato progetto Cmr “Rigenerare la città”

22/07/2021 13:45

MILANO (MF-DJ)—È stato presentato oggi presso l'Auditorium Gio Ponti di Assolombarda l'evento "Rigenerare la città", organizzato da Progetto CMR in collaborazione con Assoimmobiliare e tenutosi questa mattina a Milano presso la sede di Assolombarda, durante il quale è stata presentata la ricerca metodologica generale per la valorizzazione delle aree di edilizia popolare e l'ipotesi di intervento per il quartiere San Siro di Milano. Massimo Roj, amministratore delegato di Progetto Cmr, l'ingegnere Giovanni Verga, Past President del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano e già Assessore in Regione Lombardia, in Provincia di Milano e in Comune di Milano, Fabio Bandirali, consulente in Real Estate e Antonio Belvedere, dello Studio Legale Belvedere Inzaghi & Partners, sono i proponenti della nuova metodologia di rigenerazione urbana e hanno aperto i lavori, moderati dal giornalista Roberto Arditti. "La ricerca è stata fondata sull'analisi di sette quartieri di edilizia popolare, nel Comune di Milano", conferma Massimo Roj, "che richiedono cospicui interventi di riqualificazione strutturale e presentano difficoltà sociali dovute agli scarsi servizi, spazi verdi e centri di aggregazione, in un contesto di forte marginalità. Allo stesso tempo si tratta di aree che dispongono di ottimi collegamenti infrastrutturali con il resto della città e che confermano, quindi, un forte potenziale di sviluppo. Questi casi sono rappresentativi di molte delle realtà italiane e la metodologia è infatti applicabile ai più diversi contesti urbani del nostro Paese".

com/Idc fine MF-DJ NEWS

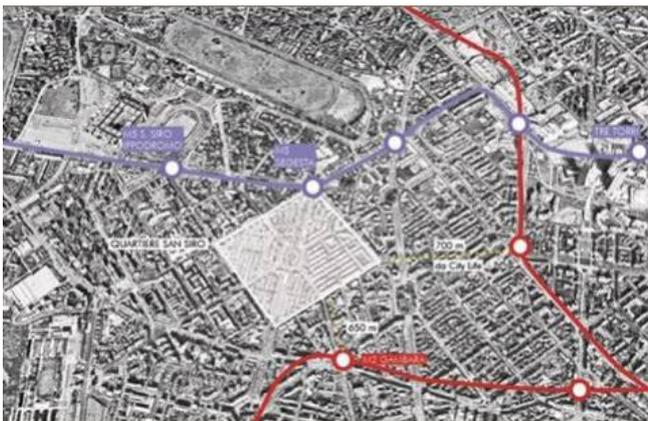


Askaneews | Milano, nuova proposta metodologica per rigenerazione quartieri

22 luglio 2021

askaneews

Milano, nuova proposta metodologica per rigenerazione quartieri



Giovedì 22 luglio 2021 - 18:28

Presentato il progetto "Rigenerare la città"

Milano, 22 lug. (askaneews) – È stata presentata oggi a Milano una nuova proposta metodologica per la rigenerazione dei quartieri di Edilizia Residenziale Pubblica e l'ipotesi di intervento sul quartiere San Siro: "Rigenerare la città".

Mai come in questo momento vi è un recupero del valore dei quartieri, della vita di comunità, elemento imprescindibile dei nuovi sviluppi immobiliari e delle operazioni di rigenerazione urbana. In questo scenario, che valorizza la prossimità, l'accessibilità dei servizi, una mobilità intermodale e sostenibile, aree dense e despecializzate nelle quali convivano attività diverse e favoriscano la mixité sociale, i quartieri di edilizia residenziale pubblica sono una grande opportunità per ripensare le città.

Questo è l'oggetto della ricerca e della metodologia di intervento che ne è conseguita, presentata oggi a Milano, presso l'Auditorium Gio Ponti di Assolombarda: una proposta basata sull'alleanza tra pubblico e privato per rigenerare i quartieri ERP.

Massimo Roj, amministratore delegato di Progetto CMR, l'ingegnere Giovanni Verga, Past President del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano e già Assessore in Regione Lombardia, in Provincia di Milano e in Comune di Milano, Fabio Bandirali, consulente in Real Estate e Antonio Belvedere, dello Studio Legale Belvedere Inzaghi & Partners, sono i proponenti della nuova metodologia di rigenerazione urbana e hanno aperto i lavori, moderati dal giornalista Roberto Arditti.

"La ricerca è stata fondata sull'analisi di sette quartieri di edilizia popolare, nel Comune di Milano", conferma Massimo Roj, "che richiedono cospicui interventi di riqualificazione strutturale e presentano difficoltà sociali dovute agli scarsi servizi, spazi verdi e centri di aggregazione, in un contesto di forte marginalità. Allo stesso tempo si tratta di aree che dispongono di ottimi



collegamenti infrastrutturali con il resto della città e che confermano, quindi, un forte potenziale di sviluppo. Questi casi sono rappresentativi di molte delle realtà italiane e la metodologia è infatti applicabile ai più diversi contesti urbani del nostro Paese”. L’analisi che ha supportato la definizione della nuova metodologia e il convegno sono stati realizzati grazie alla collaborazione con Assoimmobiliare. Silvia Rovere, Presidente di Confindustria Assoimmobiliare: “Siamo particolarmente felici di supportare questa iniziativa, che intende aprire la strada all’adozione di un approccio metodologico e sistemico per la programmazione di interventi di rigenerazione dei quartieri di edilizia residenziale pubblica, sulla base di un modello di collaborazione tra pubblico e privato, oggi imprescindibile per riuscire a realizzare progetti innovativi che rispondano ai reali bisogni dei cittadini. Rigenerare le città significa soprattutto intervenire con particolare attenzione sulla riqualificazione delle periferie, dove progetti su larga scala come quello che oggi presentiamo per il quartiere di San Siro, possono ridare vita a aree urbane ormai caratterizzate da gravi situazioni di degrado. Un vero “new green deal” deve porsi come obiettivo la crescita sostenibile delle città, non solo in chiave economica e ambientale, ma anche e soprattutto sociale.” Il caso pilota di applicazione della nuova metodologia è stato sviluppato per il quartiere di Edilizia Residenziale Pubblica di San Siro, nella zona compresa tra Piazzale Selinunte e Piazzale Segesta. Un quartiere realizzato negli anni Trenta, fortemente degradato e con un livello di servizi inadeguato. Ed è il nuovo Piano di Governo del Territorio di Milano che suggerisce gli strumenti di intervento, consentendo in alcune zone, e in presenza di patrimoni abitativi di proprietà pubblica e aree urbane ben servite dal trasporto pubblico, di sviluppare attività di demolizione e ricostruzione con realizzazione di nuovi spazi e servizi.

Conferma Massimo Roj: “Secondo la nostra strategia di intervento è possibile aumentare la superficie costruita, diminuendo allo stesso tempo la superficie coperta, più che decuplicando il verde fruibile e creando spazi per tutti i servizi indispensabili per la vita di quartiere: dai negozi di vicinato ai coworking, dai laboratori alle scuole, dai centri di assistenza agli impianti sportivi. Un quartiere che torna ad essere a misura d’uomo, autosufficiente e finalmente re-inserito in un più ampio contesto urbano e policentrico, in modo omogeneo e armonico.” Nella proposta metodologica la Governance della partnership pubblico-privata è affidata alla Pubblica Amministrazione che ne definisce il percorso, individua su quali delle aree si può intervenire, predispone un piano di intervento, ottiene i titoli edilizi, bandisce le gare di interesse pubblico per selezionare i committenti privati che svilupperanno i progetti nell’ambito delle regole definite. Delle procedure che interessando la gestione dei processi di rigenerazione e dei best case di riferimento hanno discusso oggi in Assolombarda Silvia Rovere, Presidente di Assoimmobiliare, Piergiulio Dentice di Accadia, Head of Asset Management Prelios Sgr, Giordana Ferri, Fondazione Housing Sociale Guido Ghirardi, Direttore Generale Evolve (Gruppo Renovit).



“La proposta di rigenerazione studiata e illustrata oggi è metodologica ed indica i criteri”, conferma Giovanni Verga, già Assessore in Regione Lombardia, in Provincia di Milano e in Comune di Milano, “Non entra volutamente nei dettagli perché dovrà, di volta in volta, essere trasformata sulla base del contesto territoriale che, per sua natura, originalità e composizione è sempre diverso e necessita di essere progettato per rispondere alle esigenze specifiche dei singoli contesti urbani. Ci sono quartieri interi che meritano di essere affrontati con urgenza e prontezza: la rigenerazione non è soltanto una operazione urbanistico-edilizia ma una vera operazione sociale di riscatto di brani di città che devono diventare i ‘nuovi luoghi dell’abitare’”.

Gli strumenti per rigenerare i quartieri di Edilizia Residenziale Pubblica sono disponibili e le pubbliche amministrazioni stanno affrontando il tema in ambiti e con esigenze differenti. Il dibattito di chiusura del convegno ha visto un confronto ampio e propositivo tra le pubbliche amministrazioni, alla presenza di Arianna Censi, Vice Sindaca Città Metropolitana di Milano, Filippo Barberis, Consigliere Comunale di Milano, Alessandro De Chirico, Consigliere Comunale di Milano, Domenico Ippolito, Direttore Generale Aler, Gabriele Rabaiotti, Assessore alle Politiche Sociali e Abitative del Comune di Milano, Valerio Barberis, Assessore all’Urbanistica e Ambiente, Comune di Prato, Mario Occhiuto, Presidente Fondazione Patrimonio Comune.



QUOTIDIANI



La Repubblica Milano | Abbattere e ricostruire l'alleanza possibile per le case popolari
23 luglio 2021

la Repubblica
Milano

Il progetto San Siro

Abbattere e ricostruire
l'idea per le case popolari

di Sara Bernacchia • a pagina 4

di Sara Bernacchia

Le parole chiave sono demolire e ricostruire, un restauro per le periferie milanesi non sarebbe sufficiente. È l'elemento da cui partire sono le persone che le abitano, per le quali prevedere servizi, opportunità e spazi verdi. «La risoluzione dei problemi delle città comincia dalle periferie, perché le ferite si rimarginano dai bordi», dice Giovanni Verga, past president del Collegio degli ingegneri e architetti di Milano, che cita Ermanno Olmi per spiegare la nascita di «Rigenerare la città», la proposta metodologica elaborata con Massimo Roj, amministratore delegato di Progetto Cnr, Fabio Bandirali, consulente in Real Estate, e Antonio Belvedere dello studio legale Belvedere Inzaghi & Partners. Il progetto individua come aree di potenziale intervento sette quartieri di edilizia popolare, cioè Vialba e Quarto Oggiaro, Comasina, Corvetto, Sant'Ambrogio, Stadera, Giambellino e San Siro, scelto come caso di studio.

L'idea è «aumentare la superficie costruita, diminuendo però quella coperta, decuplicando il verde fruibile e creando spazi per i servizi indispensabili per la vita di quartiere: negozi di vicinato, coworking, laboratori, scuole, centri di assistenza e impianti sportivi – spiega Massimo Roj –. Un quartiere che torna a essere a misura d'uomo, autosufficiente e reinserto in un più ampio contesto urbano e policentrico». Lo si fa attraverso la collaborazione tra pubblico (quindi Aler e Comune) e privato, con gli investitori che hanno un ritorno economico dalle «nuove» costruzioni e dalla rigenerazione del quartiere. Di fatto, si abbattono gli edifici Aler e se ne costruiscono altri che occupano meno spazio a terra ma si estendono su più piani. Il tempo di realizzazione? Circa 10 anni. Così l'area di San Siro viene divisa in sei lotti, a cui si aggiunge piazzale Segesta, il «comparto zero», la zona da cui iniziare il processo di costruzione e in cui collocare i residenti del primo comparto da demolire. Si punta su un grande viale centrale circondato dagli edifici più alti (an-

**Abbattere e ricostruire
l'alleanza possibile
per le case popolari**



▲ Via Ricciarelli Le case Aler nel quartiere San Siro

**Ingegneri,
architetti e
industriali
propongono
agli enti
pubblici
un patto
Partendo
dal
quartiere
Aler
a San Siro
come caso
test**

che 36 piani) che ospitano uffici, retail e servizi. Le aree residenziali attorno, invece, hanno edifici da sei a nove piani e sono circondate da spazi verdi e aree pedonali. Il «nodo» parcheggio si risolve con strutture a piani, da riconvertire con il tempo, e interrate. Tre le tipologie di immobili, a torre, a corte e in linea, tutte adeguate agli standard di sostenibilità ambientale e adatte a ospitare il «mix sociale», quindi abitazioni in edilizia residenziale pubblica e libera, negozi e servizi.

Il «piano», che ottiene il plauso di Aler e di maggioranza e opposizione del Consiglio comunale, «è una metodologia di intervento che affidiamo alle istituzioni affinché decidano se e come attuarla» sottolinea Roj, consegnandola idealmente all'assessore alle Politiche sociali e abitative, Gabriele Rabaotti, che parla di «un modello radicale, potente e sfidante di trasformazione fisica e reale» e fissa i paletti di un'eventuale declinazione pratica: «Individuare una grande funzione urbana per ogni quartiere» e prevedere anche una quota di alloggi a canone calmierato o convenzionato. E Silvia Rovere, presidente di Confindustria Assoimmobiliare, che ha supportato lo studio, tira le somme: «Sulla rigenerazione urbana è necessario passare dalle parole ai fatti».

**Il piano
elaborato
dai privati:
contro
l'uso del suolo
nuovi palazzi
più alti,
verde, servizi
e abitazioni
temporanee
per
le famiglie
durante
i cantieri**

© RIPRODUZIONE PROIBITA



Libero | Le imprese vogliono ricostruire San Siro

23 luglio 2021

LiberoMilano

Il piano per le periferie. Mappate sette aree di intervento

Le imprese al Comune: San Siro da rifare

Mentre Sala si incarta sullo stadio arriva il progetto con grattacieli e aree verdi. La prova che il Pd nei quartieri ha sbagliato tutto

CLAUDIA OSMETTI

■ Da una parte c'è il «progetto», il quartiere San Siro dei sogni, immerso nel verde, con strade ordinate e palazzi ben curati. Dall'altra c'è la realtà, con circa novecento occupazioni abusive su un totale di 4300 alloggi popolari, un mercato dello spaccio a cielo aperto e la microcriminalità all'angolo della strada. Sindaco Sala, ma le periferie? Quelle che in tempo di campagna elettorale fan sempre comodo, si sprecano promesse e si regalano slogan ad effetto.

Epperò poi, archiviato il voto, finiscono nel dimenticatoio. E per spiegare che pure loro hanno un potenziale urbanistico immenso (eccome se ce l'hanno) deve arrivare un convegno organizzato da Assoimmobiliare e Progetto Cmr, che analizza ogni singolo metro quadrato e lo dice chiaro: la valorizzazione edilizia, anche in queste aree, è possibile. Basta volerla. «Qui il Comune non è riuscito a creare servizi, a ripensare agli spazi», dice il consigliere azzurro di Palazzo Marino, Alessandro De Chirico. «Qualunque intervento può rilanciare la zona, peccato che negli ultimi anni non ne siano stati fatti», ribadisce il presidente del Municipio 7 (...)

Periferie sotto accusa. Mappate sette aree di intervento

Le imprese vogliono ricostruire San Siro

Mentre il sindaco è impantanato sullo stadio, Assoimmobiliare e Progetto Cmr presentano il piano per rilanciare il quartiere

MASSIMO ROJ

«Abbiamo studiato diversi casi internazionali», spiega l'Ad di Progetto Cmr, «da Amburgo, a Parigi, a Lione. La ricerca fondata su sette quartieri di edilizia popolare»

GIOVANNI VERGA

«Bisogna recuperare un po' di spirito lombardo e milanese», dice l'ex assessore regionale, «la gente che abita nelle periferie è la nostra prima risorsa»

(...) Marco Bastetti, esponente di Forza Italia.

A Milano, San Siro non è mica solo lo stadio. È un quartiere che sta cadendo a pezzi (vedi i palazzi scrostati, con l'intonaco a brandelli e l'incuria del tempo che si mangia pure i cornicioni), è un enorme (e disordinato) parcheggio, è l'illegalità che convive (loro malgrado) con i tanti cittadini onesti che abitano tra Segesta e Gambarà, a meno di settecento metri in linea d'aria dal nuovissimo centro di City Life. Quello sì, ristrutturato a puntino. Però un modo per cambiare rotta c'è. «Bisogna recuperare un po' di spirito lombardo e milanese», dice l'ex assessore regionale Gianni Verga, «la gente

che abita nelle periferie è la nostra prima risorsa». Verissimo, lo si vede nelle linee strategiche che Massimo Roj (amministratore delegato di progetto Cmr) mette sul tavolo quando presenta il «piano» che, sulla carta, potrebbe cambiare i connotati di San Siro: è un esempio, tra l'altro. Un modello che si può replicare altrove. Magari al Lorenteggio-Giambellino, o al Niguarda, visto che, proprio ieri, è arrivata la notizia che Piazza Scala potrà accedere a finanziamenti fino a 130 milioni di euro nell'ambito del bando sulla qualità dell'abitare promosso dal ministero delle Infrastrutture.

TRA PUBBLICO E PRIVATO

Restiamo a San Siro. Con una sinergia tra pubblico e privato, lì potrebbe nascere (il condizionale è d'obbligo perché gli addetti ai lavori lo ribadiscono: nessun cantiere è in programma) un quadrilatero del tutto nuovo, attorno a piazza Selinunte: un boulevard moderno, con grattacieli alti anche trentasei piani,





immerso nel verde, con un'area pedonale attrezzata per la slow mobility. Fuori dall'asse centrale, invece, si potrebbe pensare al recupero dei «palazzi a corte», che fan parte della tradizione architettonica della Madonna, strutture alte sei o sette piani, in grado di soddisfare le esigenze abitative dei circa 15mila residenti che, oggi, si sentono di stare nella terra di nessuno. «Abbiamo studiato diversi casi internazionali, da Amburgo, a Parigi, a Lione», aggiunge Roj spiegando la ricerca dettagliata che ha presentato, assieme all'avvocato Antonio Belvedere, al consulente di Real Estate Fabio Bandirali e allo stesso Verga, sia agli assessori comunali che a quelli regionali: «Confrontando il Piano di progetto del territorio abbiamo mappato sette aree su cui si potrebbe intervenire a Mila-

no e ci siamo concentrati sul caso San Siro».

È tutto qui, in una ricerca di sessantadue pagine, grafici e rendering al seguito. Un lavoro di due anni, minuzioso e preciso al centimetro quadrato.

LAVORO CERTOSINO

Peccato solo che oggi, in quelle stesse strade che potrebbero dare un volto diverso a Milano, ci si imbatte in ben altro. «Non è solo una responsabilità del Comune, è lo Stato, in un certo senso, che manca a San Siro», commenta De Chirico, «per ridare dignità ai milanesi perbene occorre andare oltre gli steccati ideologici tra enti governanti e schieramenti politici». «Le scelte operate fino a ora lasciano qualche dubbio», rincara Bestetti, «basta guardare alla querelle sul nuovo stadio». Un tiremmol-

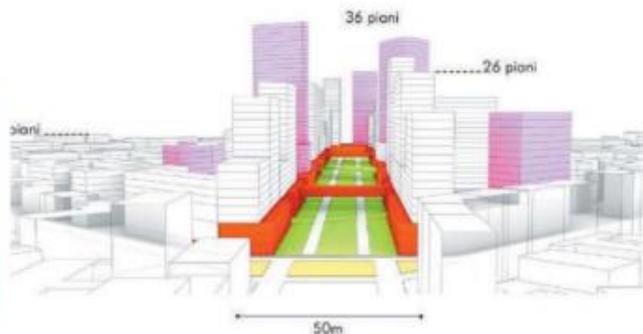
la che va avanti da anni, al momento fermo e con in mezzo il sindaco di centrosinistra che temporeggia, una scarpa di qua (si dice contento del progetto) e un'altra di là (ha appena siglato un accordo elettorale con i Verdi, che non sono per nulla d'accordo con quanto presentato). Eppure quel tipo d'intervento, stadio nuovo e recupero del Meazza, produrrebbe un grande effetto sulla città, fra indotto e opere primarie. «Se ne riparerà terminate le elezioni, questo è certo», chiosa l'azzurro Bestetti, interpretando quello che è il pensiero dominante, nonostante l'insistenza di Milan e Inter.

Intanto San Siro sogna, inteso come quartiere, come area in sofferenza. In fin dei conti, non costa nulla.

© AGENZIA DENNIS ASSOCIATA



A sinistra la realtà del quartiere San Siro, con i suoi problemi attuali, legati alla mancanza di spazi comuni e delle istituzioni. A destra, invece, uno dei progetti pensati per il recupero





ARTICOLI ONLINE



IlQI.it | “Rigenerare la città”: presentazione della proposta per la valorizzazione delle aree di edilizia popolare a Milano

22 luglio 2021

<https://www.ilqi.it/post/quotidiano-immobiliare/374646-rigenerare-le-citt-presentazione-della-proposta-per-la-valorizzazione-delle-aree-di-edilizia-popolare-a-milano>



COMUNICATO STAMPA

OGGI, 12:20

“Rigenerare le città”: presentazione della proposta per la valorizzazione delle aree di edilizia popolare a Milano



Si è svolto questa mattina presso l’Auditorium Gio Ponti di Assolombarda a Milano l’evento “*Rigenerare la città. Presentazione della proposta metodologica per la valorizzazione delle aree di edilizia popolare.*” Presentata da **Massimo Roj di Progetto CMR, dall’ingegnere Giovanni Verga, del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, Fabio Bandirali, consulente in Real Estate e da Antonio Belvedere dello Studio Legale Belvedere Inzaghi & Partners**, la proposta punta a definire un nuovo modus operandi per la rigenerazione urbana attraverso una partnership pubblico-privata, individuando sette quartieri di edilizia popolare, nel Comune di Milano, selezionati sulla base di caratteristiche e necessità di intervento simili. Nel corso della mattinata è stato affrontato il caso pilota di esempio e approfondimento sviluppato per il quartiere di San Siro. In allegato il Comunicato Stampa.



MonitorImmobiliare.it | Rigenerare la città: le riqualificazioni per Milano

22 luglio 2021

https://www.monitorimmobiliare.it/rigenerare-la-citta-nuove-riqualificazioni-per-milano-video_20217221017

MONITORIMMOBILIARE

Rigenerare la città: Le riqualificazioni per Milano (Video)

di **red** 22 Luglio 2021



Rigenerare i quartieri, facendo leva sul PGT, è oggi un'opportunità per Milano.

Lo studio, presentato oggi nell'auditorium Gio' Ponti di Assolombarda, propone un piano di riqualificazione per sette quartieri della città meneghina con focus su spazi verdi, nuove attività commerciali e strutture per lo sport, la salute e l'educazione dei residenti.

La ricerca, condotta, tra gli altri, dallo Studio Legale Belvedere Inzaghi & Partners, si propone di definire una strategia per un processo di rigenerazione urbana delle aree del comune di Milano con grandi potenzialità di sviluppo, che richiedono interventi di riqualificazione strutturale.

Alla presentazione hanno preso parte anche Silvia Rovere, Presidente di Confindustria Assoimmobiliare e Antonio Belvedere dello Studio Legale Belvedere Inzaghi & Partners.

Guarda l'intervista a [Silvia Rovere](#)

Guarda l'intervista ad [Antonio Belvedere](#)



Requadro.com | Recupero urbano: Progetto Cmr presenta l'ipotesi di intervento a San Siro

22 luglio 2021

<https://www.requadro.com/recupero-urbano-progetto-cmr-presenta-lipotesi-intervento-san-siro>



Recupero urbano: Progetto Cmr presenta l'ipotesi di intervento a San Siro



Di [Elena Zuccollo](#) - 22 Luglio 2021

Mai come in questo momento vi è un **recupero del valore dei quartieri**, della vita di comunità, elemento imprescindibile dei nuovi sviluppi immobiliari e delle operazioni di rigenerazione urbana. In questo scenario, che valorizza la prossimità, l'accessibilità dei servizi, una mobilità intermodale e sostenibile, aree dense e despecializzate nelle quali convivano attività diverse e favoriscano la mixité sociale, i quartieri di edilizia residenziale pubblica sono una grande opportunità per ripensare le città.

Questo è l'oggetto della ricerca e della metodologia di intervento che ne è conseguita, presentata a Milano, presso l'Auditorium Gio Ponti di Assolombarda: una **proposta basata sull'alleanza tra pubblico e privato per rigenerare i quartieri erp**.

Massimo Roj, amministratore delegato di Progetto Cmr, l'ingegnere **Giovanni Verga**, past president del Collegio degli ingegneri e architetti di Milano e già assessore in Regione Lombardia, in provincia di Milano e in comune di Milano, **Fabio Bandirali**, consulente in real estate e **Antonio Belvedere**, dello studio legale Belvedere Inzaghi & Partners, sono i proponenti della nuova metodologia di rigenerazione urbana e hanno aperto i lavori, moderati dal giornalista **Roberto Arditti**.

“La ricerca è stata fondata sull'analisi di sette quartieri di edilizia popolare, nel Comune di Milano”, conferma **Massimo Roj**, “Che richiedono cospicui interventi di riqualificazione strutturale e presentano difficoltà sociali dovute agli scarsi servizi, spazi verdi e centri di aggregazione, in un contesto di forte marginalità. Allo stesso tempo si tratta di aree che dispongono di ottimi collegamenti infrastrutturali con il resto della città e che confermano, quindi, un forte potenziale di



sviluppo. **Questi casi sono rappresentativi di molte delle realtà italiane e la metodologia è infatti applicabile ai più diversi contesti urbani del nostro Paese”.**

L’analisi che ha supportato la definizione della nuova metodologia e il convegno sono stati realizzati grazie alla collaborazione con Assoimmobiliare. **Silvia Rovere, Presidente di Confindustria Assoimmobiliare:** “Siamo particolarmente felici di supportare questa iniziativa, che intende aprire la strada all’adozione di un approccio metodologico e sistemico per la programmazione di interventi di rigenerazione dei quartieri di edilizia residenziale pubblica, sulla base di un modello di collaborazione tra pubblico e privato, oggi imprescindibile per riuscire a realizzare progetti innovativi che rispondano ai reali bisogni dei cittadini. Rigenerare le città significa soprattutto intervenire con particolare attenzione sulla riqualificazione delle periferie, dove progetti su larga scala come quello che oggi presentiamo per il quartiere di San Siro, possono ridare vita a aree urbane ormai caratterizzate da gravi situazioni di degrado. Un vero “new green deal” deve porsi come obiettivo la crescita sostenibile delle città, non solo in chiave economica e ambientale, ma anche e soprattutto sociale.”

Il caso pilota di applicazione della nuova metodologia è stato sviluppato per il quartiere di edilizia residenziale pubblica di San Siro, nella zona compresa tra Piazzale Selinunte e Piazzale Segesta. Un quartiere realizzato negli anni trenta, fortemente degradato e con un livello di servizi inadeguato.

Ed è il nuovo Piano di governo del territorio di Milano che suggerisce gli strumenti di intervento, consentendo in alcune zone, e in presenza di patrimoni abitativi di proprietà pubblica e aree urbane ben servite dal trasporto pubblico, di sviluppare **attività di demolizione e ricostruzione con realizzazione di nuovi spazi e servizi.**

Conferma **Roj:** “Secondo la nostra strategia di intervento è possibile aumentare la superficie costruita, diminuendo allo stesso tempo la superficie coperta, più che decuplicando il verde fruibile e creando spazi per tutti i servizi indispensabili per la vita di quartiere: dai negozi di vicinato ai coworking, dai laboratori alle scuole, dai centri di assistenza agli impianti sportivi. Un quartiere che torna ad essere a misura d’uomo, autosufficiente e finalmente re-inserito in un più ampio contesto urbano e policentrico, in modo omogeneo e armonico.”

Nella proposta metodologica la governance della partnership pubblico-privata è affidata alla pubblica amministrazione che ne definisce il percorso, individua su quali delle aree si può intervenire, predispone un piano di intervento, ottiene i titoli edilizi, bandisce le gare di interesse pubblico per selezionare i committenti privati che svilupperanno i progetti nell’ambito delle regole definite. Delle procedure che interessando la gestione dei processi di rigenerazione e dei *best case* di riferimento hanno discusso oggi in Assolombarda **Silvia Rovere**, presidente di Assoimmobiliare, **Piergiulio Dentice di Accadia**, head of asset management Prelios Sgr, **Giordana Ferri**, fondazione Housing Sociale **Guido Ghirardi**, direttore generale Evolve (Gruppo Renovit).



“La proposta di rigenerazione studiata e illustrata oggi è metodologica ed indica i criteri”, conferma Verga, “Non entra volutamente nei dettagli perché dovrà, di volta in volta, essere trasformata sulla base del contesto territoriale che, per sua natura, originalità e composizione è sempre diverso e necessita di essere progettato per rispondere alle esigenze specifiche dei singoli contesti urbani. Ci sono quartieri interi che meritano di essere affrontati con urgenza e prontezza: **la rigenerazione non è soltanto una operazione urbanistico-edilizia ma una vera operazione sociale di riscatto di brani di città che devono diventare i ‘nuovi luoghi dell’abitare’**”.

Gli strumenti per rigenerare i quartieri di Edilizia Residenziale Pubblica sono disponibili e le pubbliche amministrazioni stanno affrontando il tema in ambiti e con esigenze differenti. Il dibattito di chiusura del convegno ha visto un confronto ampio e propositivo tra le pubbliche amministrazioni, alla presenza di **Arianna Censi**, vice sindaca città metropolitana di Milano, **Filippo Barberis**, consigliere comunale di Milano, **Alessandro De Chirico**, consigliere comunale di Milano, **Domenico Ippolito**, direttore generale Aler, **Gabriele Rabaiotti**, assessore alle politiche sociali e abitative del Comune di Milano, **Valerio Barberis**, assessore all’urbanistica e ambiente, comune di Prato, **Mario Occhiuto**, presidente fondazione Patrimonio Comune,

Il caso quartiere San Siro

Partendo da un’attenta lettura del nuovo Piano di governo del territorio per Milano 2030 – dal quale emerge una chiara volontà di promuovere interventi di riqualificazione, densificazione e valorizzazione dei quartieri popolari più degradati della città – Progetto Cmr insieme all’ing. Verga, hanno effettuato uno studio sulle periferie cittadine per arrivare all’elaborazione di un modello applicabile su scala nazionale per la loro riqualificazione e ridensificazione.

La riflessione si è estesa ad un’attenta analisi dell’attuale tessuto cittadino, in particolare sono state prese in esame le aree periferiche che potrebbero, e dovrebbero, essere oggetto di rigenerazione.

Secondo Progetto Cmr e l’ing. Verga, prerequisito fondamentale affinché un’area possa essere oggetto di un efficace processo di riqualificazione è che sia **accessibile, dunque infrastrutturalmente ben collegata**. Lo studio ha individuato **sette aree milanesi che soddisfano questo prerequisito** poiché raggiunte da mezzi di trasporto pubblici: Comasina, Vialba e Quarto Oggiaro, San Siro, Giambellino-Lorenteggio-Inganni, Sant’Ambrogio, Stradera e Corvetto.

Tra queste, più nel dettaglio, è stato **analizzato il quartiere San Siro**: una superficie lorda totale di 336.000 mq, altamente accessibile (è infatti servita dalla MM5 e dalla MM1) e in prossimità di CityLife, uno dei quartieri più rinomati della Città. Questo quartiere, costruito tra il 1935 e il 1947, presenta però numerosi ed evidenti limiti: scarso verde pubblico, pochi servizi e negozi, costruzioni degradate e vetuste, problemi sociali. Un’area, dunque, che presenta tutti i “requisiti” per essere coinvolta in un processo di riqualificazione e rigenerazione nell’ottica degli obiettivi del Pgt Milano 2030.



La proposta di **riqualificazione e ridensificazione** dell'area prevede **due** diversi **step**. In primis la realizzazione di un intervento ad uso misto, ad alta densità, nella zona di Piazzale Segesta. Nel nuovo costruito andrebbero trasferiti i residenti e i nuovi abitanti. Una volta completata questa prima fase si dovrebbe procedere alla sostituzione edilizia dell'esistente per ambiti e secondo i criteri di mix funzionale e sociale, liberando spazio a terra e ponendo particolare attenzione alla creazione di spazi pedonali, a misura d'uomo e aree verdi di qualità. Seguendo questo procedimento si potrebbero creare 154.000 mq di verde, contro i 48.000 mq attualmente esistenti.

Questo modello presuppone una virtuosa collaborazione pubblico-privato: si innescherebbero **processi di rigenerazione urbana a costo zero per l'amministrazione pubblica, con un consumo di suolo pari a zero**. Si darebbe forma all'idea, contenuta del PGT della **creazione di una città sempre più policentrica**, con quartieri perfettamente indipendenti completi di ogni funzione e servizio. Inoltre, i costi di urbanizzazione risparmiati potrebbero essere investiti per potenziare o migliorare i servizi.

Processi simili sono stati attuati, con successo, in grandi città europee come **Parigi, nella quale è in via di realizzazione Le Grand Paris**, un progetto che combina lo sviluppo infrastrutturale con un piano immobiliare per la rigenerazione e la ridensificazione dall'area metropolitana della capitale francese. O ancora **Amburgo**, dove il progetto HafenCity ha permesso la rigenerazione dell'area portuale della Città secondo gli stessi principi di sostenibilità e densità previsti dallo studio di Progetto Cmr.



Internews.biz | Rigenerare la città: presentata a Milano una nuova proposta “metodologica” per la rigenerazione dei quartieri di ERP e l’ipotesi di intervento sul quartiere San Siro

23 luglio 2021

<https://www.internews.biz/rigenerare-la-citta-presentata-a-milano-una-nuova-proposta-metodologica-per-la-rigenerazione-dei-quartieri-di-erp-e-lipotesi-di-intervento-sul-quartiere-san-siro/>

by **INTERNEWS**

Rigenerare la città: presentata a Milano una nuova proposta “metodologica” per la rigenerazione dei quartieri di ERP e l’ipotesi di intervento sul quartiere San Siro

23 Luglio 2021

Mai come in questo momento vi è un recupero del valore dei quartieri, della vita di comunità, elemento imprescindibile dei nuovi sviluppi immobiliari e delle operazioni di rigenerazione urbana. In questo scenario, che valorizza la prossimità, l’accessibilità dei servizi, una mobilità intermodale e sostenibile, aree dense e despecializzate nelle quali convivano attività diverse e favoriscano la mixité sociale, i quartieri di edilizia residenziale pubblica sono una grande opportunità per ripensare le città. Questo è l’oggetto della ricerca e della metodologia di intervento che ne è conseguita, presentata il 22 luglio a Milano: una proposta basata sull’alleanza tra pubblico e privato per rigenerare i quartieri ERP.

Massimo Roj, amministratore delegato di Progetto CMR, l’ingegnere **Giovanni Verga**, Past President del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano e già Assessore in Regione Lombardia, in Provincia di Milano e in Comune di Milano, **Fabio Bandirali**, consulente in Real Estate e **Antonio Belvedere**, dello Studio Legale Belvedere Inzaghi & Partners, sono i proponenti della nuova metodologia di rigenerazione urbana e hanno aperto i lavori.

“La ricerca è stata fondata sull’analisi di sette quartieri di edilizia popolare, nel Comune di Milano”, conferma **Massimo Roj**, “Che richiedono cospicui interventi di riqualificazione strutturale in un contesto di forte marginalità. Allo stesso tempo si tratta di aree che dispongono di ottimi collegamenti infrastrutturali con il resto della città e che confermano, quindi, un forte potenziale di sviluppo. **Questi casi sono rappresentativi di molte delle realtà italiane e la metodologia è infatti applicabile ai più diversi contesti urbani del nostro Paese**”.



L'analisi che ha supportato la definizione della nuova metodologia e il convegno sono stati realizzati grazie alla collaborazione con Assoimmobiliare. **Silvia Rovere, Presidente di Confindustria Assoimmobiliare:** "Rigenerare le città significa soprattutto intervenire con particolare attenzione sulla riqualificazione delle periferie, dove progetti su larga scala come quello che oggi presentiamo per il quartiere di San Siro, possono ridare vita a aree urbane ormai caratterizzate da gravi situazioni di degrado. Un vero "new green deal" deve porsi come obiettivo la crescita sostenibile delle città, non solo in chiave economica e ambientale, ma anche e soprattutto sociale."

Il caso pilota di applicazione della nuova metodologia è stato sviluppato per il quartiere di Edilizia Residenziale Pubblica di San Siro, nella zona compresa tra Piazzale Selinunte e Piazzale Segesta. Un quartiere realizzato negli anni Trenta, fortemente degradato e con un livello di servizi inadeguato. Ed è il nuovo Piano di Governo del Territorio di Milano che suggerisce gli strumenti di intervento, consentendo in alcune zone, e in presenza di patrimoni abitativi di proprietà pubblica e aree urbane ben servite dal trasporto pubblico, di sviluppare **attività di demolizione e ricostruzione con realizzazione di nuovi spazi e servizi.**

Conferma Massimo Roj: "Secondo la nostra strategia di intervento è possibile aumentare la superficie costruita, diminuendo allo stesso tempo la superficie coperta, più che decuplicando il verde fruibile e creando spazi per tutti i servizi indispensabili per la vita di quartiere: dai negozi di vicinato ai coworking, dai laboratori alle scuole, dai centri di assistenza agli impianti sportivi. Un quartiere che torna ad essere a misura d'uomo, autosufficiente e finalmente re-inserito in un più ampio contesto urbano e policentrico, in modo omogeneo e armonico."

Nella proposta metodologica la Governance della partnership pubblico-privata è affidata alla Pubblica Amministrazione che ne definisce il percorso, individua su quali delle aree si può intervenire, predispone un piano di intervento, ottiene i titoli edilizi, bandisce le gare di interesse pubblico per selezionare i committenti privati che svilupperanno i progetti nell'ambito delle regole definite. Delle procedure che interessando la gestione dei processi di rigenerazione e dei *best case* di riferimento hanno discusso **Silvia Rovere**, Presidente di Assoimmobiliare, **Piergiulio Dentice di Accadia**, Head of Asset Management Prelios Sgr, **Giordana Ferri**, Fondazione Housing Sociale **Guido Ghirardi**, Direttore Generale Evolve (Gruppo Renovit).

"**La proposta di rigenerazione studiata e illustrata oggi è metodologica ed indica i criteri**", conferma **Giovanni Verga**. "**Non entra volutamente nei dettagli** perché dovrà, di volta in volta, essere trasformata sulla base del contesto territoriale che, per sua natura, originalità e composizione è sempre diverso e necessita di essere progettato per rispondere alle esigenze specifiche dei singoli contesti urbani. Ci sono quartieri interi che meritano di essere affrontati con urgenza e prontezza: **la rigenerazione non è soltanto una operazione urbanistico-edilizia ma una vera operazione sociale di riscatto di brani di città che devono diventare i 'nuovi luoghi dell'abitare' "**".



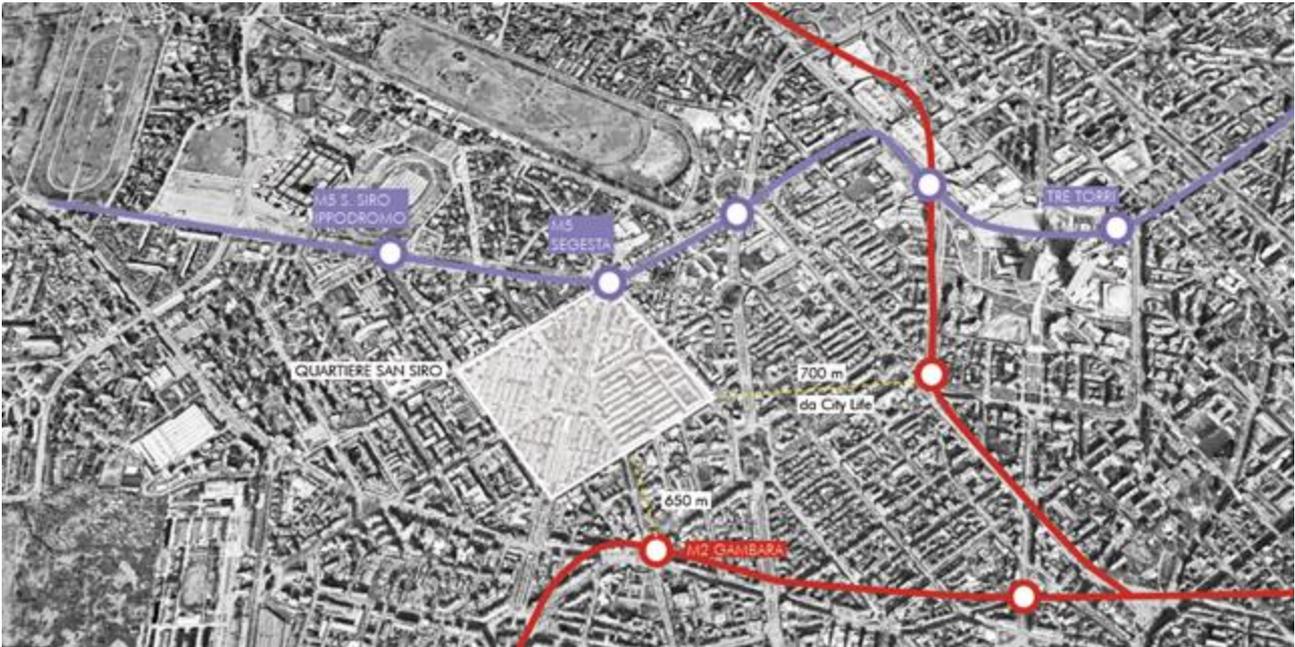
Gli strumenti per rigenerare i quartieri di Edilizia Residenziale Pubblica sono disponibili e le pubbliche amministrazioni stanno affrontando il tema in ambiti e con esigenze differenti. Il dibattito di chiusura del convegno ha visto un confronto ampio e propositivo tra le pubbliche amministrazioni, alla presenza di **Arianna Censi**, Vice Sindaca Città Metropolitana di Milano, **Filippo Barberis**, Consigliere Comunale di Milano, **Alessandro De Chirico**, Consigliere Comunale di Milano, **Domenico Ippolito**, Direttore Generale Aler, **Gabriele Rabaiotti**, Assessore alle Politiche Sociali e Abitative del Comune di Milano, **Valerio Barberis**, Assessore all'Urbanistica e Ambiente, Comune di Prato, **Mario Occhiuto**, Presidente Fondazione Patrimonio Comune.

Partendo da un'attenta lettura del nuovo Piano di Governo del Territorio per Milano 2030 – dal quale emerge una chiara volontà di promuovere interventi di riqualificazione, densificazione e valorizzazione dei quartieri popolari più degradati della città – Progetto CMR, società di progettazione integrata, insieme all'Ing. Giovanni Verga (presidente del Collegio degli ingegneri e architetti di Milano e ex Assessore allo sviluppo del territorio, casa e demanio), hanno effettuato uno studio sulle periferie cittadine per arrivare all'elaborazione di un modello applicabile su scala nazionale per la loro riqualificazione e ridensificazione.

La riflessione si è estesa ad un'attenta analisi dell'attuale tessuto cittadino, in particolare sono state prese in esame le aree periferiche che potrebbero, e dovrebbero, essere oggetto di rigenerazione.

Secondo Progetto CMR e l'Ing. Verga, prerequisito fondamentale affinché un'area possa essere oggetto di un efficace processo di riqualificazione è che sia accessibile, dunque infrastrutturalmente ben collegata. Lo studio ha individuato sette aree milanesi che soddisfano questo prerequisito poiché raggiunte da mezzi di trasporto pubblici: Comasina, Vialba e Quarto Oggiaro, San Siro, Giambellino-Lorenteggio-Inganni, Sant'Ambrogio, Stradera e Corvetto.

Tra queste, più nel dettaglio, è stato analizzato il quartiere San Siro: una superficie lorda totale di 336.000 mq, altamente accessibile (è infatti servita dalla MM5 e dalla MM1) e in prossimità di CityLife, uno dei quartieri più rinomati della Città. Questo quartiere, costruito tra il 1935 e il 1947, presenta però numerosi ed evidenti limiti: scarso verde pubblico, pochi servizi e negozi, costruzioni degradate e vetuste, problemi sociali. Un'area, dunque, che presenta tutti i "requisiti" per essere coinvolta in un processo di riqualificazione e rigenerazione nell'ottica degli obiettivi del PGT Milano 2030.



La proposta di riqualificazione e ridensificazione dell'area prevede due diversi step. In primis la realizzazione di un intervento ad uso misto, ad alta densità, nella zona di Piazzale Segesta. Nel nuovo costruito andrebbero trasferiti i residenti e i nuovi abitanti. Una volta completata questa prima fase si dovrebbe procedere alla sostituzione edilizia dell'esistente per ambiti e secondo i criteri di mix funzionale e sociale, liberando spazio a terra e ponendo particolare attenzione alla creazione di spazi pedonali, a misura d'uomo e aree verdi di qualità. Seguendo questo procedimento si potrebbero creare 154.000 mq di verde, contro i 48.000 mq attualmente esistenti.

Questo modello presuppone una virtuosa collaborazione pubblico-privato: si innescherebbero **processi di rigenerazione urbana a costo zero per l'amministrazione pubblica, con un consumo di suolo pari a zero**. Si darebbe forma all'idea, contenuta del PGT della **creazione di una città sempre più policentrica**, con quartieri perfettamente indipendenti completi di ogni funzione e servizio. Inoltre, i costi di urbanizzazione risparmiati potrebbero essere investiti per potenziare o migliorare i servizi.

Processi simili sono stati attuati, con successo, in grandi città europee come **Parigi, nella quale è in via di realizzazione Le Grand Paris**, un progetto che combina lo sviluppo infrastrutturale con un piano immobiliare per la rigenerazione e la ridensificazione dall'area metropolitana della capitale francese. O ancora **Amburgo**, dove il progetto HafenCity ha permesso la rigenerazione dell'area portuale della Città secondo gli stessi principi di sostenibilità e densità previsti dallo studio di Progetto CMR.