

Real Estate 24 Ristrutturazioni

-7,7%

TECNOCASA: ANTEPRIMA SUL SITO

È il calo delle compravendite nel secondo semestre 2020. Più nelle grandi città che nei piccoli centri. Tempi più lunghi di acquisto ma i prezzi, seppur in calo,

non crollano. Sono solo alcuni degli ultimi dati rilevati dall'Osservatorio Immobiliare Tecnocasa. Gli approfondimenti - in esclusiva - su www.ilssole24ore.com/sez/casa

Saronno, Brera rianima l'ex Isotta Fraschini

Riqualificazione. Un progetto sostenibile prevede campus, museo e un parco su un'area di 120mila mq collegata con Milano. Da condividere con i cittadini

Paola Pierotti

Architettura, urbanistica ed ecologia, memoria e *genius loci*, riusare i brownfields, puntare sul futuro dei giovani. Sono questi gli ingredienti dell'operazione di rigenerazione urbana che sta decollando nella città metropolitana, nel comune di Saronno, sotto la guida dell'imprenditore Giuseppe Gorla, ex manager con un lungo trascorso in Accenture, che ha comprato la ex Isotta Fraschini, facendo seguito ad alcune aste andate deserte.

Un'area di 120mila mq di superficie, da valorizzare con un parco di 60mila mq, facendo leva sulla cultura e l'arte e tenendo conto delle potenzialità dell'asse ferroviario che collega Milano con Malpensa. Saronno, infatti, è la seconda stazione in Lombardia per numero di passeggeri, e Ferrovie Nord non potrà che essere un interlocutore privilegiato contando sul trasporto pubblico e sui flussi di centinaia di fruitori da Milano, dall'hinterland, ma anche dall'estero.

«Questo è stato uno dei primi insediamenti industriali, sviluppato a partire dal 1880 - racconta Gorla - una fabbrica automobilistica, ma soprattutto per i motori, dai camion agli aerei, nel 1930 è stato acquistato da Caproni. Un'area strategica a 200 metri in linea d'aria dal centro di Saronno e a 100 dalla stazione ferroviaria. Un territorio interessante e di alto valore per gli appetiti immobiliari». Per la sua storia, le dimensioni e la posizione, il destino della ex Isotta Fraschini sembrava segnato, potenzialmente anche per un intervento immobiliare da 500, 600 alloggi. Ma la rigenerazione ha preso un'altra piega e, coinvolto fin dalla prima ora l'architetto Cino Zucchi (si legga l'intervista a destra), per disegnare il masterplan dell'area,

60mila

METRI QUADRATI «VERDI»

È l'estensione prevista per il bosco, con l'ambizione di includere architetture della scuola di Gilles Clément

si è deciso di investire su un mix funzionale ad alto valore aggiunto.

In primis «un polo universitario, con l'adesione da parte dell'Accademia delle Belle Arti di Brera come - racconta Gorla - con un museo al suo interno, strumentale alle attività della formazione. Un polo museale che dovrà recuperare la storia del lavoro, ma anche supportare i nuovi mestieri. Terzo ingrediente sarà il verde che per noi è l'armatura, l'elemento che giustifica tutto il resto: migliora la qualità del vivere e garantisce l'inclusività». Sul verde si sofferma anche l'avvocato Angelo Proserpio che per conto di Gorla segue l'iter procedurale. «In operazioni come queste - spiega l'avvocato - il verde non manca, perché il Comune chiede inevitabilmente la cessione di aree a standard, ma in questo caso è in testa agli obiettivi».

Non è *greenwashing*, ma «un punto di riferimento e ipotizziamo possa essere anche un richiamo turistico, un bosco: attraverso il parco si vorranno riqualificare le attività che si svolgeranno nei manufatti edili. E l'ambizione è quella di poter coinvolgere anche architetti del paesaggio della scuola di Gilles Clément».

La proprietà si chiama Saronno-Città dei beni comuni, è una srl, e Gorla e Proserpio stanno lavorando supportati da alcuni costituzionalisti per riprendere il lavoro iniziato nel 2008 da Stefano Rodotà e dall'omonima commissione.

«Si parte da qui - raccontano - per la messa in sicurezza di questo patrimonio, ma si guardano anche ad altri

beni comuni della città storica, palazzi di rilievo che potrebbero trovare un loro futuro, inseriti in un piano urbanistico condiviso con i cittadini».

A Saronno, 40mila abitanti e tra le prime dieci peggiori città europee per inquinamento, è partito un laboratorio di rigenerazione, ambientale e sociale. «Il rischio dell'investimento iniziale, ma anche una vision precisa che ha aspettative di ritorno quantificabili. Da qui l'idea del campus e dei giovani. Dove i talenti si formano - commenta Gorla - arriva l'attrattiva del capitale». L'area è stata acquistata nel novembre 2019, la proprietà conta di metterla a disposizione della cittadinanza in cinque anni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Trasformazione radicale. Sopra una parte del rudere dell'ex zona industriale, di cui resta solo lo scheletro. A sinistra, il masterplan del recupero progettato da Cino Zucchi

«Un'occasione unica per unire verde e stimoli della città»



L'intervista Cino Zucchi

Architetto

e grandi aree industriali del secolo scorso sono la testimonianza di un modello produttivo innestato su un territorio agricolo fatto di cascine, rogge e filari. I cambiamenti radicali dell'economia globale ne hanno progressivamente decretato l'abbandono, e queste aree senza più ruolo diventando veri problemi urbanistici e sociali.

Questa era la premessa per l'ex Isotta Fraschini di Saronno, il cui ridisegno è stato affidato all'architetto Cino Zucchi che con il suo progetto punta a integrare paesaggio, recupero di edifici industriali esistenti e nuove costruzioni.

Architetto, quale approccio urbanistico ha adottato?

La recente pandemia ha accelerato la revisione in corso di concetti e strumenti che hanno fondato la crescita urbana del secolo scorso. Allo zoning preferiamo oggi la *mixité* di funzioni, all'espansione senza limiti dei concetti di riuso e metamorfosi. Si è tornati a parlare della «città dei 15 minuti», ma non dobbiamo dimenticare la complementare dimensione allargata della metropoli, ovvero l'aggregato di quei luoghi distanti un'ora di viaggio, sul trasporto pubblico.

Questa è anche la condizione dell'Isotta Fraschini, un'ex fabbrica abbandonata dove negli anni una fitta vegetazione è cresciuta dentro e tra i capannoni. Come è nato il suo progetto?

Un'occasione straordinaria di rigenerazione ambientale, capace di unire le qualità benefiche della natura alla vivacità e agli stimoli della vita urbana. Partiamo dalla riforma dello spazio aperto, creando un modello capace di unire un grande parco, sul quale affacciano spazi di incontro che ne definiscano i margini e regolano di conseguenza la forma del costruito, al contorno. Qui il verde agisce come l'elemento cardine del disegno urbano, vero e proprio «bene comune» condiviso da residenti e city users.

Tra riuso e nuove costruzioni, quale immaginario?

Porzioni dei capannoni esistenti saranno conservate come «sale a cielo aperto» per mercatini, eventi musicali, feste ed esposizioni, oppure ristrutturate per ospitare funzioni di interesse pubblico quali aree dedicate alla didattica o alla ricerca in campo artistico o tecnologico. La riforma della vecchiaia centrale elettrica nella Tate Modern di Londra o il caso paradigmatico della High Line di New York dimostrano come interventi che in sé non producono reddito possano invece aumentare di molto il valore di quello che sta loro intorno.

E per i nuovi interventi?

Se le parti conservate della ex Isotta Fraschini preservano l'identità profonda del luogo, le sue porzioni dedicate ai nuovi interventi edilizi raggruppano tipologie contemporanee intorno a spazi modellati sulla matrice della corte quadrata. A memoria della storia del territorio lombardo, dell'architettura della città e della campagna, degli edifici pubblici e di quelli privati.

—P. Pie

© RIPRODUZIONE RISERVATA

24 ORE
PROFESSIONALE

TUTTI GLI STRUMENTI DI BILANCIO CHE CERCHI IN UN UNICO SOFTWARE



Scopri **VALORE24 BILANCIO CLOUD**: il software online completo e modulabile in base alle esigenze del professionista. Partendo dai dati di bilancio, consente di ottenere: bilancio di esercizio e consolidato, la relazione sulla gestione, monitoraggio degli indicatori economici, valutazione del merito creditizio, benchmark e molto altro ancora.

VALORE24
Bilancio Cloud

Abbonamento annuale. Pagamento e fatturazione in un'unica soluzione.
Scopri di più su valore24.com/bilancio-cloud