

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE DI MILANO



MAGGIO 2006

1. Milano in sintesi
2. Le trasformazioni di Milano: riportare la residenza al centro dello sviluppo urbano
3. Il mercato immobiliare milanese
4. Allegato: Milano al 2010, i grandi progetti

1. Milano in sintesi

Milano ha un'estensione di 182,07 chilometri quadrati con una popolazione residente di circa 1,3 milioni di abitanti. Questo numero descrive solo parzialmente la quantità di utilizzatori della città: ogni giorno transitano dalle stazioni ferroviarie cittadine circa 620mila persone a cui si aggiunge oltre un milione di veicoli.

La superficie del territorio comunale, di dimensioni limitate, possiede una densità territoriale superiore ai 7.100 abitanti per chilometro quadrato, contro una media italiana di 194. La città è circondata dai comuni della prima cintura, il cui territorio edificato si sviluppa senza soluzione di continuità formando una realtà urbana di circa tre milioni di persone.

La provincia, con una popolazione totale di 3,9 milioni di abitanti, esprime una forte vocazione imprenditoriale. Nel suo territorio operano circa 340mila imprese, il 42,5 per cento del totale lombardo e il 6,5 per cento di quello nazionale.

2. Le trasformazioni di Milano: riportare la residenza al centro dello sviluppo urbano

Il mercato immobiliare residenziale a Milano sta vivendo dagli inizi del secolo una fase positiva, sia per l'usato che per il prodotto nuovo, con la moltiplicazione di cantieri su tutto il territorio cittadino. È in corso una stagione di grandi trasformazioni, destinate ad incidere profondamente per il futuro.

Nel corso degli anni ottanta grandi aree dismesse hanno lasciato vuoti urbani di dimensioni inattese (circa 6 milioni di mq). Negli stessi anni la città ha perso un'importante fetta della sua popolazione residente che si è spostata nei comuni limitrofi o nel resto della regione.

Dalla metà degli anni novanta si è modificato lo scenario. I cambiamenti nella struttura economica-produttiva hanno avuto risvolti importanti sul territorio urbanizzato e ricoperto un ruolo determinante nelle scelte politiche di ridisegno della città. Sono stati adottati strumenti normativi per il recupero delle grandi aree industriali dismesse con l'obiettivo dichiarato di riportare la residenza in città. Tutti i progetti di riqualificazione urbana comprendono una quota di residenza libera affiancata a quote di residenza convenzionata o sovvenzionata e ampie quote a verde pubblico e di servizi.

La legislazione urbanistica regionale ha aiutato questa "rinascita urbanistica" mettendo il campo strumenti normativi di maggiore flessibilità e adatti ai rapidi mutamenti del mercato immobiliare. L'introduzione dei Programmi Integrati di Intervento con la L.R. 9/99 ha consentito nello stesso tempo di sbloccare grandi progetti di trasformazione e dare nuovo impulso ai singoli progetti privati, operando in variante al Piano regolatore comunale, con proposte esaminate e accolte dall'Amministrazione comunale in tempi decisamente più brevi che in passato. Ne è un esempio la realizzazione in soli due anni e mezzo degli oltre 500mila metri quadrati di superficie del nuovo polo fieristico milanese. Il

Documento di Inquadramento (“per la disciplina dei Programmi Integrati di Intervento”) elaborato dall’Amministrazione comunale con l’obiettivo di definire le nuove procedure urbanistiche, ha dato supporto a questo sviluppo strategico proponendo la riorganizzazione territoriale della città non solo e non tanto come risposta ad una maggiore esigenza di spazi, quanto per una migliore organizzazione delle funzioni.

La nuova legge regionale per il governo del territorio, la L.R. 12/2005, prosegue in questo processo di snellimento prescrittivo, nella direzione di una maggior flessibilità nella distribuzione dei diritti edificatori. L’introduzione dell’indice unico di edificabilità, dei concetti di perequazione, concertazione e sussidiarietà tra pubblico e privato, vanno incontro agli interessi imprenditoriali, ma anche alle esigenze della collettività in merito alla disponibilità di verde e servizi.

Attualmente in città sono in corso di realizzazione circa 150 progetti di trasformazione urbana, che insistono su circa 10 milioni di metri quadrati di territorio. Numerose opportunità potranno nascere ancora nei prossimi anni dalla vendita di beni demaniali o dalla dismissione delle vaste aree attualmente occupate dagli scali ferroviari.

Circa venti sono i grandi progetti di riqualificazione urbana distribuiti sull’intero territorio milanese (vedi schede allegate con i dati essenziali di progetto).

Sull’area Montecity-Rogoredo, a sud-est della città, è in realizzazione il progetto di Milano Santa Giulia: con i suoi 1,1 milioni di metri quadrati di superficie territoriale, rappresenta il più grande progetto di trasformazione urbana in atto in Europa. Il piano di lavoro, realizzato mediante un Programma Integrato di Intervento, prevede l’insediamento di tutte le funzioni che permetteranno a questa vasta area di diventare una “città nella città”: residenza di lusso, convenzionata e temporanea in affitto,

terziario, ricettivo, un centro congressi e un parco urbano di 33 ettari.

Altra area di importanza strategica per la rinascita della città è Garibaldi-Repubblica: su una superficie complessiva di circa 35 ettari, verranno realizzati entro il 2009 la Città della Moda, parte privata, e le nuove sedi del Comune di Milano e della Regione Lombardia. Il tutto organizzato attorno a un grande parco di circa 11 ettari.

Si avvicina l'inizio dei lavori per l'area dell'ex Fiera di Milano su cui il progetto della cordata CityLife, vincitore del concorso indetto da Fondazione Fiera Milano, prevede l'edificazione di tre nuove torri di grande valore simbolico che ridisegneranno lo skyline milanese e altri edifici per un mix funzionale composto da residenza (appartamenti), uffici, negozi e parco urbano.

Accanto a queste aree strategiche, sono in fase di ultimazione i cinque Programmi di Riqualificazione Urbana che dal 1997 ad ora hanno trasformato consistenti aree industriali dismesse: l'ex raffineria Fina, l'ex Innocenti-Maserati, l'ex OM-Iveco, l'ex TIBB oggi sono i nuovi quartieri di Certosa, Rubattino, Ravizza, Lodi e Lorenteggio.

Anche sull'area dell'ex Alfa Romeo sta sorgendo il nuovo quartiere del Portello, così come sulla vasta area dell'ex Magneti Marelli un grande progetto di riqualificazione prevede la realizzazione nei prossimi anni di un nuovo quartiere di circa mezzo milione di metri quadrati.

Gli interventi in corso interessano però anche aree di dimensioni minori, ma di pari importanza strategica per il ridisegno del profilo della città. Partiranno entro il 2006 i cantieri nell'area dello scalo di Porta Vittoria dove, accanto a un consistente intervento residenziale, è prevista la realizzazione della BEIC, la nuova grande biblioteca pubblica della città. Sempre nella zona

est della città, sull'area dell'ex Motta, è in fase di realizzazione un nuovo intervento residenziale.

Nella parte sud della città, in particolare nella zona compresa tra le aste dei due Navigli, troviamo altri importanti interventi residenziali: da quello dell'ex Sieroterapico a quello di via Magolfa fino, più a sud, al progetto residenziale sull'area delle ex Cartiere Binda. Lungo l'asse di via Savona, in una zona che ha visto negli ultimi anni un cambio da destinazione industriale a zona dominata da attività creative e culturali, troviamo due importanti interventi residenziali: quelli sulle aree ex Osram ed ex Loro-Parisini.

Anche nella fascia più esterna della città, soprattutto nella parte nord, lo sviluppo urbano del prossimo futuro è legato alle opportunità offerte dalla trasformazione delle superfici dei grandi stabilimenti dismessi. In particolare a Sesto San Giovanni troviamo le grandi aree della Falck, decine di ettari in continuità con il tessuto urbano milanese che saranno presto trasformati da un grande progetto di riqualificazione.

Nel complesso, sono stati attivati investimenti stimabili tra 15 e 20 mld di euro, in pratica il più grande cantiere d'Europa.

3. Il mercato immobiliare milanese

Per volumi e dinamiche, Milano e la provincia rappresentano la piazza più importante tra tutte le realtà immobiliari italiane. La complessità del suo sistema urbano, la pluralità di domanda espressa, parallelamente alle iniziative immobiliari sviluppate, sono di riferimento per l'intero mercato nazionale che storicamente ne segue il modello. La solidità del mercato residenziale è confermata dai numeri. Il 2005 si è concluso con un giro d'affari di circa 13,8 miliardi di euro, un più 6,5 per cento rispetto al 2004. Il fatturato è il risultato delle circa 80 mila compravendite di abitazioni realizzate nei 12 mesi, pari a 5,6 milioni di metri quadrati scambiati, di cui un terzo nel capoluogo.

Nell'ultimo anno è proseguita la tendenza, iniziata nel 2002, alla diversificazione delle compravendite di abitazioni tra Milano, in frenata, e resto della provincia, dove gli scambi si sono mantenuti su ritmi più sostenuti. Il risultato ottenuto fra gennaio e dicembre dello scorso anno è frutto dell'ottimo andamento registrato nella provincia con un incremento degli scambi superiore al 9 per cento rispetto al 2004, contro un lieve calo dello 0,5 per cento registrato nel capoluogo.

Il 2005 ha però coinciso anche con il primo concreto rallentamento del mercato immobiliare residenziale milanese che, dopo sette anni di crescita continua si stabilizza su ritmi di crescita più contenuti.

La prima parte del 2006 conferma le tendenze emerse lo scorso anno, con un calo degli scambi nel capoluogo e un lieve incremento nei centri minori.

A Milano città il livello dei prezzi a fine 2005 ha superato il 6 per cento rispetto al 2004 (era cresciuto dell'11 per cento l'anno precedente) solo nei contesti di pregio all'interno della cerchia dei Navigli e nelle più recenti realizzazioni sorte anche esternamente alle circonvallazioni (l'area ex OM, Parco

Maserati, Milano Certosa, Lorenteggio). Occorre tuttavia considerare che proprio le aree adiacenti ai comprensori interessati da vasti piani di trasformazione hanno registrato negli ultimi 18 mesi trend di crescita consistenti. È il caso dell'area Rogoredo associata al progetto Santa Giulia (+14 per cento), della zona di piazzale Martini (+19 per cento) accostata al PII di Porta Vittoria, e dell'area Garibaldi (+18 per cento) in relazione al progetto Garibaldi - Repubblica.

Maggiore il rallentamento nelle fasce urbane intermedie, dove gli incrementi di prezzo sono passati mediamente dal 9-10 per cento del 2004 al 5-6 per cento del 2005. Nel primo quadrimestre del 2006 l'incremento è stato dell'1,5 per cento. Si mantengono invece su livelli elevati le quotazioni delle nuove iniziative residenziali ubicate nelle zone esterne alla città dove si sono osservate crescite in alcuni casi dell'8 per cento.

Lo stesso fenomeno riguarda l'area metropolitana dove la vivacità del mercato è direttamente proporzionale alla vicinanza col capoluogo. I comuni di prima fascia (Sesto San Giovanni, Cinisello Balsamo, Rho, Pero) interessati da grandi interventi di riconversione di vaste aree del loro territorio e quelli che, indipendentemente da profonde trasformazioni, offrono un buon collegamento con il capoluogo e una migliore qualità del tessuto urbano e dell'edilizia abitativa (Peschiera Borromeo San Donato Milanese, Arese, Rozzano, Cologno Monzese) hanno avuto, fra gennaio e dicembre 2005, una rivalutazione dei prezzi con punte del dieci per cento.

Tra questi spiccano le performance di Monza che merita un trattamento a parte essendo da anni espressione tra i comuni della provincia di un mercato nel mercato. Il comune brianteo, divenuto capoluogo di provincia della Regione alla metà di maggio del 2004, ha acquisito per dimensioni e qualità specifiche del mercato, autonomia rispetto a Milano diventando a sua volta centro attrattore di funzioni e grandi interessi economici.

La domanda residenziale milanese è ancora robusta, ma, rispetto agli scorsi anni, fatica a trovare soddisfazione. L'incertezza economica pesa sull'atteggiamento e sulle aspettative delle famiglie, rendendole più prudenti nell'effettuare un acquisto. Il compratore si dimostra più consapevole dei propri desideri e maggiormente disposto ad attendere piuttosto che accontentarsi di un prodotto non all'altezza delle proprie aspettative. La lunghezza del ciclo immobiliare in corso, l'attenzione per il comparto da parte dei media, l'interesse indotto per settori complementari, primo fra tutti quello dell'arredamento, creano nei nuclei familiari aspettative non facilmente appagabili.

Il tempo dedicato alla ricerca dell'abitazione è raddoppiato in un anno, arrivando mediamente a toccare i 6 mesi, confermando che aumenta il divario tra i prezzi degli immobili presenti sul mercato e la disponibilità di spesa delle famiglie.

Attori a tutti gli effetti del mercato milanese sono i cittadini extracomunitari la cui domanda, da fenomeno di nicchia, è divenuta parte integrante delle fasce del mercato locale. Nel 2005 hanno formato quasi il 12 per cento degli scambi nella provincia. Le difficoltà nel trovare casa in locazione, con onesti rapporti qualità/prezzo, associata ad un maggiore livello di integrazione, tale da consentir loro di accedere con facilità a forme di finanziamento bancario, ha persuaso questo gruppo di potenziali acquirenti ad accendere un mutuo e concretizzare l'acquisto.

Stabilizzato, ma sempre con canoni elevati, anche il mercato delle locazioni relativo agli appartamenti di piccolo e medio taglio situati nelle zone semicentrali e periferiche e collegati al mondo universitario e alle altre fasce di utenti privati temporanei. Il canone medio per un bilocale di 60, 70 metri quadrati può variare da gli 850 ai 1.200 euro mensili dipendentemente dalla localizzazione, dal livello delle finiture e servizi aggiunti all'abitazione (aria condizionata, posto auto, terrazzo). Le

difficoltà del mercato delle locazioni abitative sono presenti soprattutto nel capoluogo.

Dopo almeno tre anni di aumenti costanti, negli ultimi mesi i canoni hanno segnato una battuta d'arresto. Questo evento interessa soprattutto il mercato degli immobili di pregio ed è dovuto a una diminuzione della pressione immobiliare proveniente dalle aziende che fino ad ora hanno alimentato il settore con contratti di breve periodo per dirigenti.

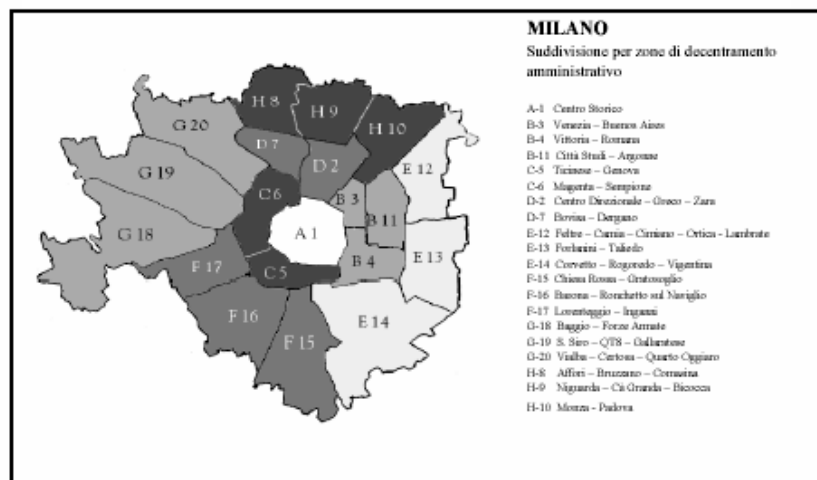
Nello stesso modo è in contrazione il settore delle locazioni rivolto alle famiglie (anche extracomunitarie) che vivono in città. La forte spinta all'acquisto, per la già citata opportunità di accedere a finanziamenti che coprono quasi l'intero valore del bene e la necessità di soddisfare il radicato bisogno di sicurezza collegato alla proprietà immobiliare, ha di fatto raffreddato le dinamiche del comparto e limitato la corsa al rialzo sulla quale il settore si era modellato.

In un'area metropolitana con le dimensioni di quella milanese la domanda assume una spiccata diversificazione esprimendo di volta in volta nuove esigenze abitative. Resta tuttavia prevalente la spinta proveniente dalle coppie di nuova formazione in cerca di prima casa, i single e le famiglie con figli che desiderano un miglioramento abitativo.

Il mercato delle costruzioni non conosce sosta: gli investimenti nel settore residenziale sono cresciuti fra il 2002 e il 2005 del 4,8 per cento. L'apertura di cantieri per nuove edificazioni, recuperi e ristrutturazioni del patrimonio esistente avanza a ritmo serrato da almeno un triennio. Ciò nonostante l'offerta di immobili di nuova costruzione continua ad essere notevolmente inferiore alla domanda.

Va considerato che tra il 1980 e il 2001 non si è praticamente costruito nulla in città e c'è un forte arretrato da controllare.

LE ZONE DI MILANO



Andamento dei prezzi delle abitazioni a Milano (2000-2006) per zona

(euro/mq)

		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Zona A	Vmf	3.550	4.550	5.200	5.870	6.400	6.950	7.300
Zona A	Min	2.850	3.400	3.750	4.170	4.500	4.800	5.000
Zona A	Max	4.900	6.350	7.300	8.400	9.400	10.300	10.900
Zona B	Vmf	2.450	2.650	2.920	3.250	3.500	3.800	3.950
Zona B	Min	1.900	2.100	2.270	2.510	2.700	2.900	2.980
Zona B	Max	2.800	3.050	3.500	3.910	4.230	4.650	4.900
Zona C	Vmf	2.300	2.500	2.800	3.030	3.270	3.550	3.750
Zona C	Min	2.000	2.200	2.380	2.580	2.750	2.950	3.100
Zona C	Max	2.950	3.250	3.500	3.800	4.200	4.600	4.900
Zona D	Vmf	2.150	2.350	2.550	2.790	3.000	3.250	3.380
Zona D	Min	1.650	1.800	1.900	2.070	2.200	2.350	2.400
Zona D	Max	2.600	2.850	3.050	3.340	3.600	3.900	4.100
Zona E	Vmf	1.650	1.800	1.910	2.070	2.200	2.370	2.500
Zona E	Min	1.500	1.550	1.670	1.810	1.900	2.050	2.190
Zona E	Max	2.200	2.350	2.550	2.780	3.000	3.270	3.450
Zona F	Vmf	1.700	1.850	2.000	2.170	2.300	2.500	2.620
Zona F	Min	1.350	1.450	1.530	1.660	1.750	1.850	1.950
Zona F	Max	2.100	2.250	2.400	2.620	2.800	3.050	3.120
Zona G	Vmf	2.000	2.150	2.300	2.530	2.700	2.950	3.050
Zona G	Min	1.500	1.550	1.680	1.840	1.950	2.080	2.170
Zona G	Max	2.450	2.600	2.800	3.080	3.300	3.600	3.800
Zona H	Vmf	1.900	2.050	2.220	2.390	2.500	2.700	2.850
Zona H	Min	1.300	1.400	1.450	1.560	1.650	1.750	1.870
Zona H	Max	2.250	2.450	2.600	2.810	2.950	3.250	3.380

(indice base 2000=100)

		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Zona A	Vmf	100	128	146	165	180	196	206
Zona A	Min	100	119	132	146	158	168	175
Zona A	Max	100	130	149	171	192	210	222
Zona B	Vmf	100	108	119	133	143	155	161
Zona B	Min	100	111	119	132	142	153	157
Zona B	Max	100	109	125	140	151	166	175
Zona C	Vmf	100	109	122	132	142	154	163
Zona C	Min	100	110	119	129	138	148	155
Zona C	Max	100	110	119	129	142	156	166
Zona D	Vmf	100	109	119	130	140	151	157
Zona D	Min	100	109	115	125	133	142	145
Zona D	Max	100	110	117	128	138	150	158
Zona E	Vmf	100	109	116	125	133	144	152
Zona E	Min	100	103	111	121	127	137	146
Zona E	Max	100	107	116	126	136	149	157
Zona F	Vmf	100	109	118	128	135	147	154
Zona F	Min	100	107	113	123	130	137	144
Zona F	Max	100	107	114	125	133	145	149
Zona G	Vmf	100	108	115	127	135	148	153
Zona G	Min	100	103	112	123	130	139	145
Zona G	Max	100	106	114	126	135	147	155
Zona H	Vmf	100	108	117	126	132	142	150
Zona H	Min	100	108	112	120	127	135	144
Zona H	Max	100	109	116	125	131	144	150

Vmf: valore massima frequenza

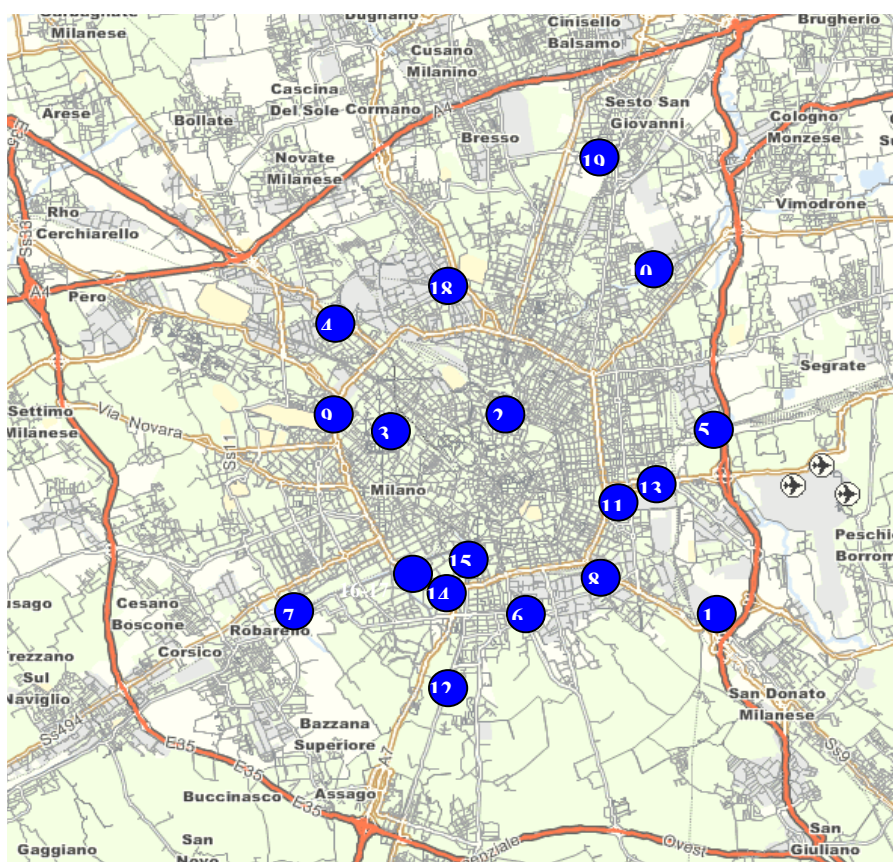
Min: minimo

Max: massimo

N.b. – Sono escluse le punte di mercato

Allegato - Milano al 2010, i grandi progetti

Nelle pagine successive sono allegate alcune schede con i dati essenziali dei più grandi progetti di trasformazione urbana, selezionati sulla base della loro dimensione e del loro effetto sulla trasformazione territoriale, elaborate sulla base dei dati pubblici disponibili.



- | | | |
|---------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| 1. Milano Santa Giulia | 7. Lorenteggio-Bisceglie | 14. Ex Sieroterapico |
| 2. Garibaldi-Repubblica - ex Varesine | 8. Lodi | 15. Magolfà |
| 3. CityLife | 9. Progetto Portello | 16. Ex Osram |
| 4. Certosa | 10. Adriano Marelli | 17. Via Savona e Brunelleschi |
| 5. Rubattino | 11. Porta Vittoria | 18. Via Grazioli |
| 6. Ravizza | 12. Ex Cartiere Binda | 19. Ex Falck - Sesto S.G. |
| | 13. Ex Motta | |

1. MILANO SANTA GIULIA

Dati di progetto

Superficie complessiva		mq	1.112.200
Residenza	Slp	mq	270.900
di cui residenza libera	Slp	mq	191.300
edilizia residenziale pubblica	Slp	mq	13.700
edilizia convenzionata	Slp	mq	65.900
Terziario		mq	162.800
Ricettivo		mq	80.800
Commercio		mq	30.000
Funzioni compatibili		mq	70.500
Centro congressi		mq	32.000
Parco urbano		mq	333.000

Cronologia

Inizio bonifica	marzo 2002
Inizio lavori	gennaio 2005
Fine lavori prevista	dicembre 2011

2. GARIBALDI – REPUBBLICA – EX VARESINE

Dati di progetto

Superficie complessiva		mq	340.000
Superficie PII Garibaldi-Repubblica		mq	230.400
U1 Città della Moda	Slp	mq	95.500
residenza	Slp	mq	15.000
U2 Polo Istituzionale	Slp	mq	119.200
U3 Parco pubblico		mq	107.000

Cronologia

Inizio lavori	settembre 2005
Fine lavori prevista	entro il 2010

3. CITYLIFE

Dati di progetto

Superficie complessiva	St	mq	255.000
Residenza	Slp	mq	148.400

Cronologia

Inizio lavori	2006
Fine lavori prevista	2014

4. CERTOSA – PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Dati di progetto

Superficie complessiva	St	mq	450.000
Residenza	Slp	mq	107.000
Commerciale	Slp	mq	12.400
Area verde pubblica		mq	218.625

Cronologia

Inizio bonifica	1999
Inizio lavori	2001
Fine lavori prevista	entro il 2008

5. RUBATTINO – PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Dati di progetto

Superficie complessiva	St	mq	611.000
Residenza	Slp	mq	165.000
Funzioni produttive e terziarie	Slp	mq	132.000
Area verde pubblica		mq	300.000

Cronologia

Inizio lavori	1998
Fine lavori prevista	parte residenziale 2007 parte terziaria 2012

6. RAVIZZA – PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Dati di progetto

Superficie complessiva	St	mq	260.000
Residenza	Slp	mq	80.000
Commerciale	Slp	mq	9.000
Produttivo	Slp	mq	30.000
Terziario	Slp	mq	35.000
Parco pubblico		mq	160.000

Cronologia

Inizio lavori	1999
Fine lavori prevista	2007

7. LORENTEGGIO – PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Dati di progetto

Superficie complessiva	St	mq	140.000
Residenza	Slp	mq	47.000
Commerciale	Slp	mq	8.000
Funzioni produttive e terziarie	Slp	mq	13.000
Area verde pubblica		mq	70.000

Cronologia

Inizio lavori	2000
Fine lavori prevista	entro 2007

8. LODI – PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Dati di progetto

Superficie complessiva	St	mq	68.000
Residenza	Slp	mq	18.000
Commerciale	Slp	mq	8.000
Funzioni produttive e terziarie	Slp	mq	6.000

Cronologia

Inizio lavori	1999
Fine lavori	2006

9. PROGETTO PORTELLO

Dati di progetto

Superficie complessiva	St	mq	285.000
Residenza	Slp	mq	68.600
di cui residenza libera	Slp	mq	51.500
edilizia convenzionata	Slp	mq	17.100

Cronologia

Inizio lavori	giugno 2003
---------------	-------------

Fine lavori prevista 2008

10. ADRIANO MARELLI

Dati di progetto

Superficie complessiva	St	mq	500.000 circa
Residenza	Slp	mq	200.800
di cui residenza libera	Slp	mq	107.130
edilizia convenzionata	Slp	mq	93.670
Terziario	Slp	mq	21.665
Strutture commerciali	Slp	mq	19.000
Strutture per il tempo libero	Slp	mq	14.500
Parco pubblico		mq	154.200

11. PORTA VITTORIA

Dati di progetto

Superficie complessiva	St	mq	150.000
Numero appartamenti			300

12. EX CARTIERE BINDA

Dati di progetto

Superficie complessiva	St	mq	60.600
Residenza	Slp	mq	56.100
Superficie terziario-commerciale	Slp	mq	1.080
Area verde pubblica		mq	41.100

Cronologia

Inizio lavori	settembre 2006
Fine lavori prevista	ottobre 2008

13. EX MOTTA

Dati di progetto

Superficie complessiva	St	mq	32.600
Residenza	Slp	mq	16.500
Negozi	Slp	mq	9.000
Area verde pubblica		mq	11.300

Cronologia

In fase di realizzazione

14. EX SIEROTERAPICO

Dati di progetto

Superficie complessiva	St	mq	114.800
Residenza	Slp	mq	23.200
Strutture commerciali	Slp	mq	1.800
Parco pubblico		mq	99.000

Cronologia

In fase di realizzazione

15. PROGETTO MAGOLFA

Dati di progetto

Superficie complessiva	St	mq	45.000
Residenza	Slp	mq	27.000
Artigianato	Slp	mq	5.000
Strutture commerciali	Slp	mq	3.000
Area verde pubblica		mq	16.000

Cronologia

In fase di realizzazione

16. EX OSRAM

Dati di progetto

Superficie complessiva	St	mq	38.800
Residenza	Slp	mq	22.500
di cui residenza libera	Slp	mq	18.000
edilizia convenzionata	Slp	mq	4.500
Terziario	Slp	mq	1.200
Commerciale	Slp	mq	1.200
Area verde pubblica		mq	15.900

17. VIA SAVONA E BRUNELLESCHI

Dati di progetto

Superficie complessiva	St	mq	7.500
Residenza convenzionata	Slp	mq	22.500
Superficie a verde		mq	16.000

Cronologia

In fase di realizzazione

18. VIA GRAZIOLI

Dati di progetto

Superficie complessiva	St	mq	41.700
Residenza	Slp	mq	19.000
Terziario	Slp	mq	8.100
Area a verde pubblico		mq	15.200

Cronologia

In fase di realizzazione

19. EX FALCK

Dati di progetto

Superficie complessiva	St	mq	700.000
Residenza	Slp	mq	120.000
Altre funzioni	Slp	mq	230.000
Parcheggi pubblici interrati		mq	300.000
Parco e verde attrezzato		mq	150.000

Cronologia

Centro Commerciale Vulcano aperto nel marzo 2006