



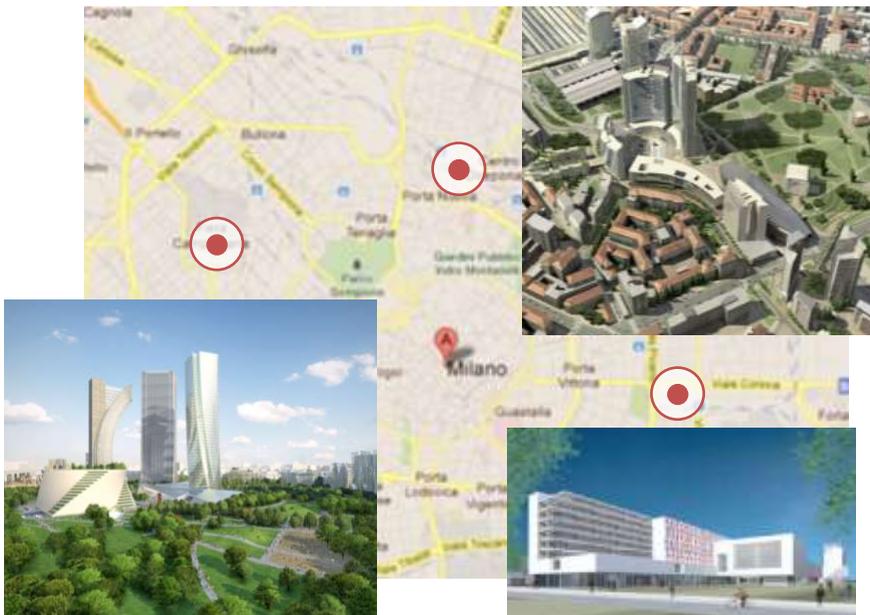
CityLife: il futuro di Milano

Enzo Albanese

SIGEST soluzioni immobiliari spa

Milano, 28 novembre 2011

IL FUTURO VOLTO DI MILANO



EXPO 2015



EXPO- RHO PERO

- comuni di Pero e di Rho
- superficie di circa 1,7 km²
- 8.000 m² adibiti a bar e ristoranti
- 2.500 m² per i negozi ed una piazza.
- lago artificiale
- grande torre di 200 m
- stazione TAV di Rho-Pero
- collegato alla città da due ideali percorsi di 20 km, uno d'acqua e uno di terra



SIREST








DATI GENERALI
 Milano, ex FieraMilano
 Nuova realizzazione
Proprietà: Citylife Srl
Unità immobiliari: totali 1.200, commercializzate circa 650
Destinazione intero insediamento: mista
Prezzo medio: 8.500,00 €/mq
Target clientela: alto
Classe energetica: A
TEMPISTICA
 Commercializzazione: 2009/ in essere
CONSEGNA:
 Hadid entro fine giugno 2012
 Libeskind entro fine dicembre 2012

SIREST

P.I.I. PORTA VITTORIA

La Grande Biblioteca Europea di Informazione e di Cultura B.E.I.C.



•Il progetto prevede una volumetria complessiva di 55.866 mq suddivisa in :

- residenza (16.760 mq)
- terziario (13.580 mq)
- albergo (11.000 mq)
- cinema multisala (5.300 mq)
- attività commerciali di dettaglio con superficie di vendita minore di 400 mq (4.926 mq) e di media dimensione compresa tra 400 e 2.500 mq (4.300 mq)
- i parcheggi sono previsti su due e tre piani interrati.



UNIVERSITY

PORTA NUOVA



•Nuovo centro destinato alla cultura, alla moda, al tempo libero e alle attività direzionali.

•Parco Urbano di circa 100.000 mq,

•Slp circa 340.000 mq destinati
 –35% a direzionale pubblico
 –28% a direzionale privato
 –20% a residenziale
 –10% a funzioni legate alla moda e al ricettivo
 –7% a funzioni commerciali.

•Valori residenza 8.000,00-9.000,00 €/mq



UNIVERSITY

MILANOSANTAGIULIA



- Sup. totale 1.200.000,00 mq
- Sup. funzioni private 615.000 mq
- Parco 333.000 mq
- Residenza 270.885 mq
- Terziario 162.785 mq
- Ricettivo 80.780 mq
- Commerciale 30.000 mq



LA COMPAGINE DI CITYLIFE: UNA GARANZIA

Originaria



Nuova



oltre il 67%





Quale futuro per Milano?

"Non c'è nulla di immutabile,
tranne l'**esigenza di cambiare**"

Eraclito



Quale casa?

Per chi? Quali attività vi si svolgono?
Quali sono i bisogni emergenti?



E' finita un'epoca:

- Il mercato della casa non è più solo quello per soddisfare una "necessità primaria"

Abitazione **non è uno spazio funzionale** ma la **forma di un atto culturale.**



"Le abitudini cambiano,

l'interno degli ambienti deve cambiare con loro"

Joe Colombo



Le nuove esigenze nella casa nel XXI secolo

- Si **sovrappongono più attività** nei medesimi ambienti
- Emergono nuove esigenze di **privacy** (acustica e visiva)
- **La tecnologia** permette l'utilizzo di attrezzature in qualsiasi ambiente
- Necessità di impianti flessibili per poter svolgere nel **massimo comfort** le attività



ESIMONY

Attenzione alla certificazione energetica



"Edilizia a consumo di energia quasi nullo"

Vengono considerati edifici a "energia zero" (Direttiva 2002/91/CE) quegli immobili in cui "come risultato di un livello molto alto di rendimento energetico dell'edificio, il consumo totale annuale di energia primaria è uguale o inferiore alla produzione di energia ricavata in loco con le fonti rinnovabili".

ESIMONY

Gli spazi della casa nel XXI secolo



Cambiano le dimensioni di **cucina e bagno** perché non sono più concepiti come ambienti da nascondere ma luoghi con nuove funzioni



ESIMONY

I nuovi must..

- **Balconi** come luoghi da abitare e non “disimpegno”
- Da **arredo** l’armadio diviene un locale (cabina armadio)
- Anche lavanderia e altri **spazi di servizio** divengono sempre più vivibili e a sè



ESIMONY



Chi lavora con le mani è un lavoratore.
Chi lavora con le mani e la testa è un artigiano.
Chi lavora con le mani e la testa e il cuore è un artista.

Francesco d'Assisi