

# MSG: BATTE FORTE IL NUOVO “CUORE” URBANO DI MILANO

*Con Fabrizio Zichichi di Lendlease e Paolo Bertacco di Bertacco Recla & Partners analizziamo i prossimi step del progetto Milano Santa Giulia e le procedure urbanistiche*

di Marco Luraschi

Il progetto rigenerazione urbana di Milano Santa Giulia, con il nuovo brand **MSG**, il cui sviluppo della parte sud è stato presentato ufficialmente lo scorso mese di aprile è sicuramente uno dei più importanti di Milano e del nostro Paese, se vogliamo con l'altro

progetto di rigenerazione di MIND che viene portato avanti dallo stesso investitore che è LendLease.

Un progetto unico che richiede competenze e percorsi alquanto complessi (urbanistici, concessori, finanziari) e quindi anche una grande collabora-



zione tra tutti gli stakeholders al fine di aprire eventualmente il progetto anche a capitali internazionali, quantomai necessari in casi come questi. LendLease sta oggi procedendo speditamente con la parte progettuale e con quella delle opere urbanistiche, anche con il ruolo di coordinatore degli attori coinvolti, affinché i tempi siano coerenti con le esigenze del progetto, che è centrale anche in vista delle prossime Olimpiadi Milano Cortina 2026 per cui sta nascendo la nuova Arena ad opera di Eventim, che ormai è ben visibile dalla tangenziale di Milano nell'area Nord Est di Santa Giulia. Abbiamo fatto il punto della situazione con **Fabrizio Zichichi Executive Project Director di LendLease e Paolo Bertacco dello Studio Bertacco Recla & Partners** che si sta occupando di molti aspetti legali dell'operazione tra cui urbanistica e titoli edilizi, opere di urbanizzazione e appalti di costruzione in primis.

“Dopo il lancio di MSG a d'aprile - commenta **Fabrizio Zichichi** - la prin-

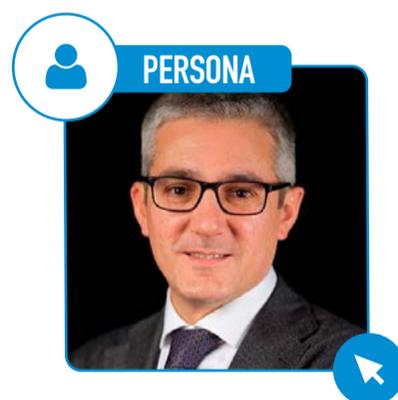
cipale attività è l'avanzamento delle bonifiche che fanno capo a Risana-mento, così come i bandi per le opere infrastrutturali dell'area che sarà coinvolta nelle Olimpiadi. Gli altri tre progetti infrastrutturali sono il nuovo Tram, lo svincolo di Mecenate e la famosa strada detta “Diagonale”: Lend-Lease sta portando avanti le opere di urbanizzazione limitrofe ad Arena oltre che quelle relative al nuovo Parco Verde. Per la realizzazione delle prime opere relative all'Arena Olimpica abbiamo ricevuto le offerte e siamo in fase di valutazione con aggiudicazione prevista entro fine anno. Noi siamo anche alla regia del tavolo di coordinamento con un lavoro serrato in cui siamo coinvolti, presieduto dal Comune di Milano con tutti gli attori coinvolti compresa Esselunga, facilitando i processi e mitigando i principali rischi. **Insomma ci tengo a sottolineare che LendLease c'è e va avanti nel percorso**, l'obiettivo è lanciare altre gare e altre opere propedeutiche al più presto”. Lo scorso 18 settembre



**FABRIZIO ZICHICHI**



**LENDLEASE**



**PAOLO BERTACCO**



**BERTACCO RECLA & PARTNERS**



LendLease ha lanciato il progetto We Are MSG , un programma biennale di eventi e iniziative in vista del periodo olimpico: insieme a "mare culturale urbano", centro di produzione artistica e culturale milanese e Big Spaces, società di venue e destination management che commercializza e gestisce spazi eventi, ha presentato l'hub culturale Scirocco di Piazza Tina Modotti. L'obiettivo è far crescere il senso di comunità e di appartenenza al territorio, facendo battere il "cuore urbano" di Milano Santa Giulia. "Il nostro studio - commenta l'avv. **Paolo Bertacco** - si è affiancato a LendLease come un vero e proprio partner fin dall'inizio del programma di rigenerazione urbana di Santa Giulia, siamo coinvolti nelle procedure urbanistiche, edilizie, l'approvazione dei titoli, le pratiche concessorie, la gestione delle autorizzazioni collegate al progetto e successivamente negli aspetti di contrattualistica. Al momento stiamo anche seguendo le procedure per mettere a terra tutte le importanti gare per le opere pubbliche che sono uno strumento indispensabile a creare lo scenario Olimpico che è il primo obiettivo a breve termine. Milano Cortina 2026 è un driver importante del progetto in questo momento e anche il tema infrastrutturale è trainato dall'evento olimpico; d'altra parte sappiamo bene quanto avere realizzato tutte le infrastrutture aumenti il valore economico

e sociale del progetto. Abbiamo diversi dipartimenti dello studio impegnati in tutti questi aspetti diversi. Oltre alle attività già dette il nostro dipartimento construction sta seguendo con la direzione legale tutte le tematiche costruttive dell'iniziativa. Devo dire che in questa grande operazione più che fornitori di un servizio ci sentiamo dei veri partner di LendLease anche perché quello di Santa Giulia è un progetto unico per dimensioni e valore non solo a Milano ma in tutta Italia". Ricordiamo che il valore complessivo del progetto è circa 2,5 mld di euro. A che punto sono le varie progettazioni e anche la ricerca di nuovi capitali? "Abbiamo completato la progettazione per la riqualificazione dell'edificio denominato Spark 3 - afferma Zichi - con la progettazione di L22, i lavori sono avanzati, arriveranno nuovi tenants a partire da fine 2024-inizio 2025, diventando un edificio multitenant. Per il progetto Spark Living abbiamo finalizzato il progetto definitivo e depositato la richiesta del permesso di costruzione. Le bonifiche dovranno partire entro l'anno. Parliamo in totale di oltre 400 unità residenziali. Per la parte dei progetti a Nord stiamo definendo la progettazione preliminare. Devo dire che come modello, Lendlease ha sempre coinvolto investitori come in passato con il fondo REIT di Singapore per l'HQ di Sky, piuttosto che il Fondo Canadese PSP



con il 50% di Spark 1 e 2, Per l'area Nord di MSG siamo aperti a nuovi investitori per diversificare il capitale e creare nuove partnership. Il sentiment in questo momento è molto positivo, diciamo che ora lo step fondamentale è terminare le bonifiche il prima possibile e poi speriamo nei prossimi mesi di dare un importante annuncio. L'interesse è molto alto per l'area Sud con il progetto Living". L'avv. Bertacco mette a fuoco un valore importante per il progetto: "Rispetto alle vicende che stanno rallentando il mercato dello sviluppo edilizio-urbanistico a Milano a Santa Giulia esiste un percorso approvato, con un relativo piano

attuativo e le sue regole attuative, e quindi non esiste nessun tipo di incertezza normativa. Le regole sono chiare. Quindi da una parte c'è la grande complessità e difficoltà del progetto che richiede molti elementi da coordinare ma dall'altra MSG ha un grandissimo vantaggio rispetto ad altre situazioni perché il percorso è chiaro, condiviso e approvato, e quindi non ci si ferma. MSG è forse l'operazione più importante che c'è su Milano per metri quadri e anche per il nostro studio, che è comunque molto impegnato su singoli asset o operazioni complesse, devo dire che questa è un'esperienza veramente eccezionale".

## DATABASE DEL REAL ESTATE ITALIANO



Milano Santa Giulia (MI)  
[VAI ALLA SCHEDA PROGETTO](#)



Arena polifunzionale a Santa Giulia (MI)  
[VAI ALLA SCHEDA PROGETTO](#)



# www.ilqi.it

CONTATTACI PER PRENOTARE UNO SPAZIO PUBBLICITARIO A [service@ilqi.it](mailto:service@ilqi.it)

[info@ilqi.it](mailto:info@ilqi.it) - [www.ilqi.it](http://www.ilqi.it)

## IL SETTIMANALE DE IL QUOTIDIANO IMMOBILIARE

**FONDATA DA**  
Guglielmo Pelliccioli

**REDAZIONE**  
Kevin Massimino, Patrizio Valota,  
Pietro Zara

**CONSULENZA EDITORIALE**  
Daily Real Estate sas  
di Lara Pelliccioli

**GRAFICA E IMPAGINAZIONE**  
Massimo Ghilardi

**RESPONSABILE AMMINISTRAZIONE,  
SERVIZI E ABBONAMENTI**  
Simona Galiero, Paolo Pelliccioli

**IMMAGINI E VIDEO**  
Andrea Bassis, Giuliano Bellini

**WEB E DIGITALE**  
Matteo Belotti

**EDITORE**  
DAILY REAL ESTATE S.R.L.  
Via Copernico, 40  
24069 Trescore B.rio (BG)  
Iscrizione ROC N.22163

**LEGALE RAPPRESENTANTE**  
Luca Pelliccioli

**DIRETTORE RESPONSABILE**  
Marco Luraschi

**CONTATTI**  
Tel. +39 035-211356  
[www.ilqi.it](http://www.ilqi.it) - [info@ilqi.it](mailto:info@ilqi.it)

**AUTORIZZAZIONE  
TRIBUNALE DI AREZZO  
N.1/13 DEL 03.01.2013**

© Copyright Daily Real Estate s.r.l.  
- Bergamo

La pubblicità non supera il 45%  
del numero delle pagine della  
rivista. Foto e immagini dell'editore  
o di ©Shutterstock a eccezione  
di quelle fornite direttamente  
dagli autori.

Ai sensi dell'art.2 comma 2 del codice  
di deontologia relativo al trattamento  
dei dati personali nell'esercizio  
dell'attività giornalistica, si rende nota  
l'esistenza di una banca dati personali  
di uso redazionale presso la sede di Via  
Copernico, 40 Trescore B.rio (BG).  
Gli interessati potranno rivolgersi  
al responsabile del trattamento dei  
dati presso detta sede per esercitare  
i diritti previsti dal D.lgs 196/2003 e  
del Regolamento UE 2016/679 "GDPR"  
Informativa sulla Privacy alla pagina  
web [www.ilqi.it/condizioni#privacy](http://www.ilqi.it/condizioni#privacy).

