

**MARKUP 324**  
RETAIL REAL ESTATE



«L'edificio Le Botti di Certosa è un progetto realizzato dallo studio Giuseppe Tortato Architetti. Per preservare le forme della storica architettura industriale, sono state mantenute anche nella nuova edificazione sulla piazza, le geometrie delle preesistenti volte a botte, che ancora coprono circa il 50% dell'intero lotto»

Procede il lavoro di riqualificazione dell'area a nord-ovest della città, tra le vie Varesina, Barrella e Giovanni da Udine

**Roberto Pacifico**

# Milano Certosa District

## uno sguardo alla riqualificazione

**P**resentato il nuovo logo, Milano Certosa District prosegue nel suo cronoprogramma di riqualificazioni e inaugurazioni che si articolerà da qui al 2026. Stiamo parlando di una porzione di territorio periferico milanese che va dal tratto finale di via Varesina alla stazione ferroviaria di Milano Certosa, zona densa di uffici, un po' decadente e un po' storico-tradizionale. Riqualificare queste aree (che comprendono anche Palizzi-Stephenson) è fondamentale per rinnovare un raccordo tra il centro e la nuova grande polarità

del nord-ovest (Cascina Merlata, UpTown, Mind). A conclusione del progetto, indicativamente nel 2026, RealStep consegnerà alla città un intervento di circa 100.000 mq a cui si aggiungeranno 16.000 mq complessivi di verde suddivisi in due parchi. Tra questi, 13.000 mq saranno dedicati al residenziale, nella forma di co-living, soluzioni flessibili e smart living, e circa 6.000 mq a ristoranti, bar e locali scelti tra le insegne più nuove e di ricerca. Alcuni hanno già aperto: Lost caffè, June, Crosta e Lapa, tutti, tranne June, nella piaz-

za dell'edificio Le Botti dove sorge il nuovo headquarters di Whirlpool. Le prime aperture (La Forgiatura e Varesina 204) hanno già portato nel Milano Certosa District una popolazione di circa 2.500 persone legate alle aziende che hanno già oggi sede nel distretto, ed entro il 2026 si prevede che la popolazione che lo animerà sarà circa il doppio, tra residenti e professionisti, a cui si aggiungeranno visitatori, curiosi e buongustai attratti da iniziative, mostre e ristoranti. «Siamo convinti che, a conclusione del progetto, Milano Certosa sarà un distretto ca-

**MARKUP 324**  
RETAIL REAL ESTATE



In senso orario: i murales della nuova Forgiatura (Varesina 162), Stefano Sirolli e Vincenzo Giannico (al centro) presentano il nuovo logo. Le vetrine di Lost Café, uno dei primi locali aperti in via Varesina 204 (palazzo Whirlpool).

pace di interagire con il tessuto urbano e sociale, ricoprendo una posizione strategica di collegamento fra Porta Nuova e Mind, attraverso la stazione di Certosa e la futura Circle Line milanese” spiega Vincenzo Giannico, direttore generale di RealStep Sicaf.

Gli edifici di Milano Certosa District hanno i più alti livelli di certificazioni green internazionali fra le quali i protocolli Leed e Breeam e le certificazioni Wired.

Quella di via Varesina 204 (la nuova sede di Whirlpool) rappresenta la seconda grande inaugurazione, dopo la riqualificazione e la partenza de La Forgiatura.

Quest’ultima era un’area industriale di inizi ‘900 in disuso, oggi campus integrato di 30.000 mq rigenerato e affittato a multi-

nazionali come Medtronic, Zeiss, VF, UCB Pharma, Sandvik, Schuco, Schaeffler, Beko e Expressions Parfumées, che qui hanno trasferito la loro sede italiana portandovi oltre 1.600 persone.

Poco dopo l’inaugurazione del nuovo quartier generale di Whirlpool in aprile, è stata la volta dell’ingresso, nei 3.000 mq in via Giovanni da Udine 45, dei dipendenti della multinazionale tedesca Auto1. Nella stessa area, entro fine 2023, arriverà la Co-Factory di Designtech: spazio multifunzionale di 1.500 mq che metterà a disposizione di aziende e professionisti del design e innovazione le più avanzate tecnologie di prototipazione rapida.

Per inizio 2024 è invece prevista la consegna del Pennellificio: 3.000 mq dedicati ad

attività commerciali e ristorazione al piano terra e uffici al piano superiore.

Il primo utente del Pennellificio sarà proprio lo sviluppatore dell’area, RealStep, che inaugurerà qui la sua nuova sede. A inizio 2025 è prevista la consegna degli oltre 6.000 mq de “la Fabbrica”, via Varesina 184, in cui troveranno posto spazi espositivi dedicati al food e alla vita notturna, oltre che uffici e showroom.

“Stiamo lavorando da qualche anno al tessuto urbano del Certosa Milano District e, grazie agli interventi realizzati nell’area, abbiamo già riqualificato più di 45.000 metri quadrati, integrando nella zona oltre 2.500 lavoratori -spiega Stefano Sirolli, ceo di Real Step Sicaf-. Ci troviamo di fronte alla nascita di un distretto multifunzionale capace di creare connessioni tra attività commerciali e abitanti, attrattivo per residenti, visitatori e nuova imprenditoria”.

Per dare un contributo alle piccole realtà imprenditoriali e allo sviluppo del retail del Milano Certosa District, RealStep ha partecipato al bando “Su la Cler” indetto dal Comune di Milano, progetto sperimentale per sostenere l’economia locale a Milano che ha la missione di mettere spazi retail a disposizione di imprese sociali e culturali e di imprenditori che si occupano di piccolo commercio e artigianato. 