



LEGAMBIENTE
PIEMONTE E VALLE D'AOSTA
O.n.l.u.s.

CONGRESSO INTERREGIONALE LEGAMBIENTE PIEMONTE E VALLE D'AOSTA

UN NUOVO AMBIENTALISMO PER UN ALTRO PROGRESSO

17/18 NOVEMBRE 2007

Fabbrica delle "e" – Gruppo Abele
Corso Trapani, 91/b TORINO

SETTORE URBANISTICA E PARCHI, APPUNTI per il dibattito congressuale

1. RAPPORTO TRA SCELTE URBANISTICHE E CONDIZIONI AMBIENTALI

Come Legambiente Piemonte e Valle d'Aosta abbiamo cercato in questi anni di contrastare, laddove riuscivamo ad essere presenti, l'uso dissennato del territorio, cercando di evidenziarne gli effetti e, al contempo, capirne le cause. Il degrado ambientale, in termini di congestione urbana, traffico, inquinamento, consumo di suolo, degrado del paesaggio, impoverimento delle risorse naturali e del sistema dei beni culturali, **costituisce l'effetto di scelte urbanistiche e territoriali errate**, ossia di destinazioni d'uso non correttamente individuate, di intensità di utilizzo del suolo eccessive rispetto alla capacità di accoglimento, distribuzione e smaltimento di flussi (di persone, di merci, di mezzi di trasporto, di energia, di rifiuti...). Affrontare le questioni urbanistiche, e, quindi, anche i processi attraverso i quali le pubbliche amministrazioni governano il territorio, significa inevitabilmente cercare di comprendere i meccanismi che regolano le trasformazioni del territorio (sia esso urbano o extraurbano....ma tale distinzione ha ancora fondamento?...); meccanismi riconducibili, da un lato, alla complessità degli strumenti di pianificazione, dall'altro, ai processi di formazione e appropriazione della rendita, ossia dell'incremento di valore del territorio proprio per effetto delle scelte pubbliche relative alla destinazione dei suoli, alla loro *densità* di utilizzo, agli investimenti per la infrastrutturazione del contesto.

Fino ad alcuni anni fa, almeno teoricamente e comunque nel dibattito disciplinare ed in quello politico, le questioni relative alle trasformazioni urbanistiche si ponevano in termini di interesse pubblico "altro" rispetto all'interesse privato: era, almeno sotto il profilo teorico, ma anche del diritto, obbiettivo dei governi locali rendere più bello e funzionale il proprio territorio per gli abitanti e le attività economiche; tale obbiettivo si confrontava con mille difficoltà, in primis la proprietà privata dei suoli, ma comunque per alcuni decenni al legislatore, nazionale e regionale, le stesse amministrazioni locali chiedevano, ed in parte ottenevano, strumenti per favorire il perseguimento dell'interesse pubblico...di qui la legge sugli standard urbanistici, quella sulla casa, quelle per la tutela del paesaggio, le leggi urbanistiche regionali.... Pur in presenza di quel contesto culturale e politico, in cui si affermava la priorità del pubblico interesse in tema d'uso dei suoli, limitate sono state le esperienze positive sotto il profilo urbanistico ed ambientale**Negli ultimi anni si sta assistendo ad alcune preoccupanti novità: molte amministrazioni pubbliche, per far fronte alla scarsità di risorse finanziarie a propria disposizione, ritengono che il territorio, attraverso le scelte urbanistiche, debba "produrre" risorse finanziarie per il bilancio (annuale o triennale) del singolo Comune.** In altri termini: stiamo assistendo all'affermarsi della tendenza secondo cui, **per gli stessi enti pubblici (e non solo per gli operatori immobiliari), il territorio debba essere utilizzato per "far cassa"**questa tendenza è assai pericolosa ed assolutamente incompatibile con gli obbiettivi di miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica dei diversi contesti territoriali, oltre che alla individuazione delle corrette soluzioni per rispondere alle esigenze degli abitanti e delle attività economiche. Sempre di più stiamo assistendo a scelte urbanistiche dettate non già dall'esigenza di dotare le città e il territorio nel suo complesso di spazi adeguati per rispondere ai fabbisogni espressi dalle persone e dalle attività economiche, oltre che dalle esigenze di tutela del patrimonio storico, naturale e paesaggistico ("beni" che, non si traducono, almeno nel breve periodo, in risorse da impegnare nei bilanci comunali), ma dalla possibilità di "introdurre oneri di urbanizzazione" attraverso **la previsione di insediamenti residenziali, commerciali, industriali a prescindere dalla loro effettiva necessità, e, comunque, a prescindere dalle conseguenze ambientali, sociali ed economiche (ed in molti casi anche culturali) che possono produrre** (sottovalutando il fatto che tali risorse si chiamano oneri di urbanizzazione proprio perché

necessari, e, generalmente non sufficienti, proprio per far fronte all'infrastrutturazione atta a supportare l'insediamento medesimo).

A supporto della riflessione su tale tema alleghiamo alcuni articoli recentemente pubblicati sul sito www.lavoce.info diretto dall'economista Tito boeri (Giorgio Ragazzi), sull'Unità (Oreste Pivetta), e sul sito di urbanistica www.eddyburg.it (Edoardo Salzano)

2. SETTORE EDILIZIO/POLITICHE URBANISTICHE E CONSUMI DI ENERGIA

Il territorio è un bene scarso e non riproducibile.

I processi di antropizzazione, che hanno accompagnato lo sviluppo economico e sociale degli ultimi decenni, si sono tradotti nella proliferazione sul territorio di insediamenti di ogni tipo, residenziali, industriali, commerciali, turistici...

Questi insediamenti, da un lato, "consumano" grandi quantità di territorio, quel bene scarso e non riproducibile di cui si è detto, dall'altro, interferiscono, sovente in termini assai problematici, se non addirittura negativi, con le caratteristiche di "fragilità" e "vulnerabilità", sotto il profilo naturalistico, paesaggistico e idrogeologico, del territorio stesso. Essi infatti non si limitano a comportare la trasformazione puntuale dell'area in cui sono collocati, in termini di perdita della naturalità, di impermeabilizzazione del suolo, di modificazioni geomorfologiche, oltreché delle caratteristiche del paesaggio, ma inducono impegno di suolo e, quindi, trasformazioni del territorio, in un contesto molto più ampio.

Innanzitutto, gli insediamenti debbono essere supportati ed alimentati da un articolato e complesso sistema infrastrutturale (strade, reti fognarie, acquedotti, reti elettriche, del gas, per le telecomunicazioni..), che coinvolge e tende a modificare le caratteristiche del suolo non solo per le parti direttamente asservite alle reti, ma anche nelle ampie aree rese interstiziali dalle reti medesime. In secondo luogo, la realizzazione dei diversi manufatti, che costituiscono i centri urbani con i relativi apparati infrastrutturali, induce la compromissione delle zone in cui si estraggono i materiali che li compongono, cemento, sabbia, ghiaia, argilla, legno e così via. Gli insediamenti urbani comportano, inoltre, alti livelli di consumi energetici, sia con riferimento ai processi costruttivi, e tra questi non tanto la fase di cantiere, quanto le modalità di produzione dei diversi componenti, sia con riferimento al loro funzionamento.

Considerando le fasi che concorrono all'intero processo costruttivo degli edifici e delle reti infrastrutturali, si può osservare che gran parte dei principali componenti richiedono elevate quantità di energia per la loro produzione, in particolare il cemento, ma anche l'acciaio, i laterizi per murature e coperture, le piastrelle, il vetro...tenendo conto, a titolo d'esempio, i dati in base ai quali 1 Kg di cemento produce 1 Kg di CO₂ e 1 Kg di mattoni produce 0,250 Kg di CO₂, per realizzare un alloggio di circa 100 mq, si è valutato si producano 21.000 Kg di CO₂ per ottenere il cemento della struttura in calcestruzzo ed i mattoni necessari per le pareti divisorie e di tamponamento.

Il funzionamento degli insediamenti urbani, a sua volta, si traduce in domanda di riscaldamento, di illuminazione, ormai anche di refrigerazione, oltreché di energia per produrre e trasportare acqua potabile, per allontanare scarichi e rifiuti e per depurare le acque nere: le tecnologie costruttive, la densità degli edifici, i livelli di coibentazione, l'uso di fonti rinnovabili, l'innovazione tecnologica possono incidere sui livelli di questi consumi, che sono comunque di rilevante importanza. Ma oltre la quantità, la dimensione e le tecnologie costruttive ed impiantistiche caratterizzanti gli insediamenti, anche la loro ubicazione sul territorio incide sulla domanda di energia: è facilmente dimostrabile che il modello localizzativo caratterizzato dalla diffusione/dispersione sul territorio degli insediamenti, non ancorati alla struttura urbana preesistente, determina consumi di energia crescenti.

La diffusione sul territorio, infatti, da un lato, comporta uno sviluppo abnorme delle reti infrastrutturali, e dei costi anche energetici per la loro gestione, dall'altro, produce crescenti quantità di spostamenti. Spostamenti che, nella generalità dei casi, non possono essere serviti dai trasporti pubblici, e che si traducono, oltreché in domanda di incremento di reti stradali, in crescenti consumi di energia per la mobilità di persone e merci.

Il quadro sin qui sinteticamente descritto evidenzia quanto sia importante, in relazione al più generale obiettivo di risparmiare energia, per ridurre, tra l'altro le emissioni di gas serra, ripensare all'organizzazione del territorio, sia in termini di quantità e, quindi di espansione edilizia, che di localizzazione degli insediamenti.

Controllare l'espansione edilizia significa subordinare ogni scelta, che può tradursi in nuove edificazioni, da un lato, alla verifica delle effettive necessità che la determinano, in relazione ad una attenta analisi del fabbisogno sotteso, dall'altro, nel valutare ogni possibilità di recupero del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente. Governare i processi localizzativi comporta il rilancio di politiche di pianificazione urbana e territoriale che assumano le questioni fin qui menzionate, i costi energetici di produzione e di gestione degli insediamenti e quelli conseguenti alla quantità di spostamenti che generano, come criteri informativi delle politiche medesime, da interrelare a criteri di carattere ambientale di altro genere, quali la tutela delle aree agricole e delle bellezze del paesaggio, sia sotto il profilo naturale che dei beni storici e culturali, e la difesa dai dissesti idrogeologici, oltreché agli obiettivi di politica economica e sociale.

Le tendenze oggi in atto, è necessario però sottolinearlo, nel nostro paese come nella nostra regione, vanno

in tutt'altra direzione, sia con riferimento alle politiche urbanistiche, ossia delle scelte che si effettuano a livello locale, che a quelle territoriali, ovvero di area vasta. Controllare e limitare l'espansione edilizia e governare i processi localizzativi per evitare la dispersione degli insediamenti, significa riconoscere innanzitutto agli enti di scala sovracomunale (Regione e Provincia) uno specifico ruolo in tal senso, ossia la possibilità di porre vincoli a cui i piani comunali debbono corrispondere.

Si sta affermando, invece, l'idea che ogni Comune debba *“essere padrone in casa propria”*, e che quindi possa considerare il territorio come un giacimento da sfruttare, anziché un bene da trattare con particolare delicatezza essendo scarso, non riproducibile, vulnerabile e, a seconda dei progetti e delle modalità di trasformazione, anche tale da incidere sui livelli di consumo di energia e, conseguentemente, sulla produzione dei gas serra. Tale idea, presentata erroneamente, ma non a caso, come declinazione dell'obiettivo della sussidiarietà, deve essere superata, a mio avviso, innanzitutto a livello culturale, affinché la politica non possa avere più alibi per effettuare le scelte opportune relativamente ad una diversa organizzazione del territorio.

3. DALLE AREE PROTETTE COME “ISOLE” IN UN MARE (IL RESTO DEL TERRITORIO) DEGRADATO, ALLA RETE ECOLOGICA COME RISORSA DI QUALIFICAZIONE DI TUTTO IL TERRITORIO REGIONALE.

La nostra Regione vanta, nel panorama nazionale, uno straordinario impegno, avviatosi alla fine degli anni '70, nella istituzione di aree protette, impegno che da troppi anni però attraversa un eccessivo “rallentamento”, sia sotto il profilo dello sviluppo quantitativo del sistema, sia sotto il profilo qualitativo, nella capacità delle medesime aree protette di svolgere un ruolo trainante rispetto al resto del territorio.

Esistono elementi di un certo interesse sottolineati nel dibattito avviatosi con la proposta di nuova legge quadro delle aree protette in discussione nel Consiglio regionale del Piemonte. In particolare riveste un certo interesse la indicazione (peraltro già contenuta nella legge nazionale) di predisporre la **CARTA della NATURA REGIONALE, quale parte integrante del Piano Territoriale Regionale e dei Piano Territoriale di Coordinamento delle province**; tale Carta dovrebbe evidenziare La Rete Ecologica Regionale, che in base al citato disegno di legge, è costituita da :

- aree protette
- ZSC
- SIC
- ZPS
- Corridoi ecologici
- Connessioni naturali

ZSC, SIC, ZPS, corridoi ecologici e connessioni naturali esterni alle aree protette saranno gestiti, nel caso siano limitrofi alle aree protette, dagli enti di gestione. Per quanto riguarda in particolare i **corridoi ecologici e le connessioni naturali** (definiti rispettivamente agli articoli 56 e 58), fondamentale **sarà la capacità degli enti di gestione delle aree protette (ma anche delle associazioni ambientaliste) di suggerire perimetrazioni piuttosto che altre**, nella logica ovviamente della tutela della biodiversità, non solo all'interno delle aree protette, ma anche e soprattutto nei territori esterni alle medesime: **corridoi ecologici e connessioni naturali che dovranno essere assunte dagli strumenti urbanistici locali. Sotto questo profilo la Carta della Natura potrebbe divenire un importante strumento per qualificare i contenuti dei piani dal punto di vista della tutela delle valenze naturalistiche del territorio.**

4. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DI PIANI E PROGRAMMI

Dal 1998 la Regione Piemonte si è dotata di una norma (l'art.20 della legge 40) che ha introdotto l'obbligo di accompagnare la redazione dei piani e programmi da una valutazione delle conseguenze ambientali delle scelte in essi contenute, valutazione da sottoporre al pubblico confronto.

Dall'agosto di quest'anno, con l'entrata in vigore del D.L.vo 152/06, l'obbligo della cosiddetta VAS (Valutazione Ambientale Strategica) è imposto anche da una norma nazionale.

L'esperienza quasi decennale dell'applicazione dell'art. 20 della L.R. 40/98, dimostra che la VAS anziché tradursi, come dovrebbe essere, in una valutazione attenta delle conseguenze ambientali di ogni ipotesi pianificatoria e programmatica, può essere declinata in modo tale da costituire un banale allegato al piano o al programma a giustificazione di scelte assunte a prescindere da ogni ragionamento serio.

L'entrata in vigore della norma nazionale dovrebbe tradursi in una rinnovata attenzione da parte delle associazioni ambientaliste, e tra queste della nostra a partire dal congresso, per pretendere e verificare che **la VAS sia effettivamente un'occasione seria, trasparente e partecipata**, per impostare piani e programmi che assumano le conseguenze ambientali come criterio informatore delle scelte in essi contenute.

Novembre 2007
A cura di
Flavia Bianchi

Milano, la vecchia fiera e il nuovo cemento

Giorgio Ragazzi

06 marzo 2007
www.lavoce.info

La **Fondazione Fiera Milano** ha costruito il nuovo polo fieristico di Rho-Pero, e ha ceduto buona parte dell'area urbana della "vecchia fiera", 255mila metri quadrati, a Citylife, una cordata composta dal gruppo Ligresti, Generali, Ras, Lamaro e Lar.

Su quest'area verranno costruiti quasi un **milione di metri cubi**, tra abitazioni e uffici, con 15mila presenze: una nuova città. Si tratta di un progetto dal valore complessivo di circa 2 miliardi, sull'ultima grande area disponibile in Milano. I promotori lo descrivono come un caso esemplare di collaborazione pubblico-privato: si tratta dunque di un tema di interesse generale e non solo locale.

Il progetto

Il progetto ha suscitato numerose e **forti critiche**, da architetti e urbanisti oltre che dai "comitati" dei residenti.⁽¹⁾

Per inserire tanta volumetria in poco spazio sono stati progettati tre altissimi grattacieli, forse belli per Shanghai, ma del tutto estranei all'anima del quartiere, e, lungo il perimetro della "vecchia fiera", una cinta di case alte 14-20 piani che incomberanno sugli edifici circostanti. Al verde è lasciato solo poco più di un terzo dell'area, e in parte si tratta di verde "condominiale", incuneato tra gli edifici, per cui il tanto vantato "parco" sarà ancor più ristretto e per larga parte in ombra. Si prevede un drammatico peggioramento del **traffico** attorno all'area, già oggi congestionata, per gli accessi ai novemila parcheggi sotterranei. Eppure, secondo un'indagine dell'Ocse, Milano risulta la seconda peggiore tra trenta città europee quanto a inquinamento e congestione del traffico. Con progetti come questo la situazione è certo destinata a peggiorare. Tutte le critiche derivano, a ben vedere, dal vizio originale del progetto: consentire una **volumetria abnorme**, con un indice di edificabilità doppio rispetto a quello normalmente concesso per altri PII a Milano. Ma è proprio grazie a questa volumetria che la Fondazione Fiera ha potuto ricavare ben 523 milioni di euro dalla vendita del terreno. La domanda che si pone è perché il comune di Milano abbia concesso questa volumetria abnorme, visto che la costruzione di uffici e case di lusso non si configura certo come un progetto di interesse pubblico.

La collaborazione pubblico-privato

Torniamo al tema della "collaborazione pubblico-privato".

All'origine esisteva l'Ente autonomo Fiera internazionale di Milano, pubblico, al quale lo Stato cedette, nel 1922, la vecchia piazza d'Armi in quanto ente "non con mire speculative ma di pubblica utilità". Nel 1999, con un accordo di programma si decise di costruire il nuovo polo fieristico di Rho-Pero e di dismettere buona parte dei padiglioni della "vecchia fiera". Successivamente, l'**Ente Fiera** si è trasformato da ente pubblico in Fondazione di diritto privato, l'attività fieristica è stata scorporata nella Fiera Milano spa (quotata in borsa), e la Fondazione è divenuta in sostanza una "immobiliare" ("privata") che affitta i padiglioni alla Fiera Milano spa.

Il contributo del "privato" è stata la costruzione del **nuovo polo fieristico**, che resta peraltro proprietà della Fondazione. Questa possiede immobili valutati, prudenzialmente, 855 milioni e varie partecipazioni, tra cui la quota di controllo della Fiera Milano spa. 160 milioni ai prezzi di borsa), a fronte di debiti a lungo termine per soli 164 milioni (bilancio al 30.6.2006). Si tratta dunque di una Fondazione ricchissima, senza che il suo statuto indichi alcun specifico scopo sociale. Questo patrimonio è stato "privatizzato" senza alcun compenso per il "pubblico", che pure aveva finanziato e sostenuto in molti modi l'Ente Fiera nell'arco di novant'anni. L'ultimo "regalo" del "pubblico" è stata appunto la possibilità di valorizzare al massimo il terreno della "vecchia fiera", concedendo una volumetria che pur penalizza gravemente la città, e accettando che la scelta tra i progetti selezionati, dalla stessa Fondazione, fosse determinata esclusivamente in base al prezzo offerto. Visto poi che, per rispettare lo standard di 44 metri quadri per abitante, "mancavano" 106mila metri quadrati, il comune ha concesso di "monetizzare" queste aree pubbliche mancati al prezzo irrisorio di 242 euro al metro quadro. In teoria il comune dovrebbe incassare, tra monetizzazione e oneri di urbanizzazione, 98 milioni. Ma una volta scomputati gli oneri che Citylife sosterrà per l'urbanizzazione e gli edifici di interesse

pubblico (Museo del Design e del Bambino, di cui non si sentiva proprio il bisogno), al comune non resterà pressoché nulla, mentre dovrà farsi carico di pesanti investimenti per adeguare la viabilità. È poi ora prevista anche una nuova linea di **metropolitana** con fermata alle "Tre torri", ottima iniziativa, che aumenterà il valore degli immobili (e quindi i profitti di Citylife), ma con costi a carico della collettività. In conclusione, questo esempio di "collaborazione pubblico-privato" sembra essere stato impostato esclusivamente in base alla logica del profitto "privato", della Fondazione e di Citylife, addossando invece alla collettività notevoli costi finanziari e pregiudicando irrimediabilmente la qualità della vita di una delle migliori parti della città.

L'esempio di Monaco

Era possibile una soluzione diversa? Certamente sì, perché i numeri indicano che i costi del nuovo polo di Rho-Però avrebbero potuto essere ampiamente coperti anche limitando alla metà la volumetria concessa e quindi il ricavo dalla vendita del terreno. Forse, al comune, hanno sbagliato i conti, oppure si sono semplicemente adeguati alla logica del profitto.

Anche la **Fiera di Monaco** ha lasciato la propria sede storica, 110 mila metri quadrati nel cuore della città, per trasferirsi in uno spazio più ampio, in periferia. In quel caso la Fiera ha restituito alla città il terreno che aveva ricevuto, e la città ne ha pianificato lo sviluppo, anche con la costruzione di case private ma con stretti **vincoli**: 27 per cento di edilizia sociale, 20 per cento destinate a famiglie giovani, densità in linea con quelle esistenti, servizi pubblici di quartiere, parco e museo. È un esempio che mostra come sia possibile contemperare l'interesse pubblico con la logica dei costi, laddove vi sia un ente pubblico deciso appunto a difenderlo.

(1) Per una rassegna stampa, si veda www.quartierefiera.org oppure www.residentifiera.it

Padroni di Milano
Pivetta Oreste

Data di pubblicazione 28 ottobre 2007
L'Unità

“Ma la vera tragedia è quel vento di casualità che regola la politica urbanistica a Milano, casualità che è vuoto di regole e di disegni”, un'inchiesta da l'Unità del 23 e 28 ottobre 2007.

23 ottobre 2007
Signori del mattone
Padroni di Milano

EXPO E OLTRE La capitale dell'industria italiana è diventata la città dei mille cantieri, una metamorfosi che cambia lo skyline ma anche la mappa del potere: meno fabbriche e più immobiljaristi, vecchie volpi e nuovi arrivati. Alla fine comandano i soldi delle banche, mentre la politica resta ai margini

A Milano e dintorni molti sono in ansia, perché non è stato ancora deciso dove si farà l'Expo 2015 e la turca Smirne resta in gara, con qualche speranza a giudicare dal nervosismo che ormai regola i rapporti tra il megagovernatore Formigoni e il sindaco Moratti, tra loro e gli altri «poteri forti» della città, poco disposti a trattare con la politica.

Peggio che imbarazzante il titolo dedicato dal *Sole-24 Ore* di domenica scorsa ai «grandi progetti» milanesi (con paginata al seguito): «A Milano progetti da 7 miliardi a debito». La spiegazione: i cantieri di Milano nel segno delle grandi banche e degli affari.

Che sono poi principalmente IntesaSanPaolo e Unicredit (e, in coda, le altre). Tutto noto. Ma il riassunto di quei progetti gridato così in prima pagina dall'organo confindustriale, mentre sta iniziando la visita dei commissari della Bie che dovranno decidere se promuovere o meno la candidatura milanese, quel "debito" grosso grosso sbattuto in faccia non mettono certo allegria tra i partigiani di Milano internazionale. A meno che non si legga la sortita di Ferruccio De Bortoli come una perorazione: dateci l'Expo, altrimenti...

L'Expo significa tanto: per Milano è ovvio, ma anche per il destino politico della signora Moratti, ambiziosa controparte dello stesso presidente regionale nella scalata al dopo-Berlusconi, e soprattutto per la sorte dei "nuovi immobiljaristi milanesi", che non sono gli speculatori degli anni sessanta, quelli del "rito ambrosiano", quelli dei palazzoni costruiti in deroga al piano regolatore e poi "regolarizzati" dalle varianti su misura allo strumento urbanistico.

In gara oggi (ma in realtà dentro una sorta di oligopolio collusivo) nella spartizione della città ci stanno altre figure, di ben altro peso, in felice sintonia con il sistema bancario italiano, figure che non hanno bisogno di infrangere le regole e di rubare sul cemento: le regole dopo dieci anni di giunta Albertini e un anno di giunta Moratti, dopo undici anni di Formigoni, si fanno secondo il principio che è il mercato a dettarle. Dal momento che siamo tutti "liberisti" e che fermare o condizionare l'invasione del mattone potrebbe apparire poco moderno e contro lo "sviluppo".

L'Expo 2015 sarebbe una tavola imbandita per le migliori forchette, tra immobiljaristi e costruttori, ma anche tra bancari, assicuratori, famiglie di vecchia ricchezza, eccetera eccetera. Un esempio, per spiegare le attese molto concrete: la delibera del consiglio comunale che tocca l'accordo del 19 luglio scorso per la concessione in diritto di superficie al Comune di Milano di 1.280.000 metri quadrati di terreno, metà di proprietà della Fondazione Fiera Milano, l'altra metà della famiglia Cabassi, al confine con la nuova fiera di Rho-Pero. Un'area brulla. Il Comune se ne servirà, per ospitare strutture e servizi utili all'Expo 2015, permanenti, ma anche temporanei.

Chiusa l'Expo, qualcosa resterà al Comune (55 mila metri quadri) e qualcosa resterà in piedi (come una grande torre-simbolo dell'Expo), molto verrà demolito (a spese del Comune) per restituire ai legittimi proprietari (alla famiglia Cabassi e alla Fondazione Fiera cioè alla Compagnia delle opere) quel ben di Dio ripulito, aggiustato e dotato di ogni confort (cioè delle più copiose infrastrutture: autostrada, metropolitana, ferrovia, aeroporto) per destinarlo alle più belle imprese immobiliari. Naturalmente l'amministrazione comunale vigilerà e deciderà al momento buono. Intanto la bacchetta magica dell'Expo trasformerebbe una distesa incolta in una gigantesca opportunità di cemento e rendite, riservando naturalmente, siccome siamo tutti ambientalisti, la metà dell'area a verde, verde che poi, al momento, si può anche rivedere e magari tagliare e "contare" come nel grande progetto, questo nell'area della vecchia Fiera, di CityLife, dove secondo la tradizione, nella somma entrano le aiuole spartitraffico e i giardini condominiali. Quello che secondo l'ex sindaco Albertini, autentico padre amministrativo dell'operazione CityLife, sarebbe dovuto diventare il Central

Park di Milano, alla fine contrapporrà la miseria di 12 ettari ai quattro milioni di metri quadri di New York, dodici ettari spezzettati appunto tra aiuole, marciapiedi, condomini.

CityLife si riconosce facilmente, è già entrato prima che si sia alzato di un metro nel cosiddetto immaginario collettivo dei milanesi e soprattutto nella protesta collettiva: è il progetto dei tre grattacieli, di Arata Isozaki, di Zaha Hadid e di Daniel Libeskind (l'architetto di Ground Zero), che l'assessore alla cultura Vittorio Sgarbi giudicò con il suo colorito linguaggio: "Tre cessi senza forma e senza figura".

In realtà il confronto, malgrado i prestigiosi architetti in gara, al momento della scelta è stato soprattutto tra cordate. Contro quelle di Pirelli e Unicredit (con Renzo Piano) e di Risanamento, Fiat Engineering, Astaldi, Ipi (con Rafale Moneo, Frank O. Gehry, Norman Foster, Cino Zucchi, eccetera eccetera), ha vinto quella internazionale di CityLife, composta da Generali Properties, Ras, Gruppo Lar Desarrollos Residenciales, Lamaro e, infine, Progestim e cioè Fondiaria Sai e quindi Salvatore Ligresti.

Sono stati loro a presentare l'offerta più alta per l'acquisto dell'area: dalla base d'asta di 300 milioni di euro sono saliti fino a 523 milioni di euro. Tanto investimento fa intuire sogni d'oro, che per tradursi in realtà chiedono soprattutto volumetrie prestigiose.

Pazienza se significheranno inquinamento, congestione e persino ombra e ristagno d'aria (come ha denunciato uno dei tanti comitati in lotta). La solita "licenza" consentirà, infatti, di raddoppiare l'indice di edificabilità della zona: dal consueto 0,65 mq/mq (quello previsto a Milano per i nuovi progetti sulle aree dismesse) a 1,15 mq/mq. Conseguenza: quasi un milione di metri cubi edificabili. Visto che il valore di un terreno è direttamente proporzionale al suo indice di edificabilità sembra piuttosto evidente quale business speculativo possa celarsi dietro uno sfruttamento tanto intensivo del nuovo quartiere fieristico.

Con CityLife è tornato sulla prima linea dei mattoni Salvatore Ligresti: era un re dei mattoni negli anni gloriosi di Craxi, prima di diventarlo anche tra le assicurazioni. Ma il ritorno dell'ingegnere di Paternò rivela il meccanismo, cioè la mano pesante dei "poteri forti".

Nella deregulation milanese all'insegna del mercato, una regola almeno non può mancare e la sta dettando il vecchio democristiano manuale Cencelli, che diventa il "vero" piano regolatore. La città si ridisegna per "cordate": se la Fiera va a Ligresti, la Fiat entra all'Om, Zunino si prende Montecity (con il nuovo quartiere Santa Giulia), la Bicocca va a Pirelli, il gruppo Hines (con una straordinaria mobilitazione di banche, da Intesa a Unicredit, Mediobanca, Banca Popolare di Milano, Montepaschi, Antonveneta...) si insedia nell'affare più clamoroso quello che riguarda le aree Garibaldi-Repubblica-Isola-Varesine, cioè un agglomerato, una sorta di spina nel cuore di Milano, di grande accessibilità (metropolitana più treni e passante ferroviario).

Più tutto il resto, cioè una miriade di interventi di minor peso, che avrebbero consentito in una coraggiosa pianificazione urbana di non buttar risorse, che non sono infinite per quanto generose, le aree dismesse, le aree libere di industrie, che si contano (o si contavano, ormai) nella iperbolica misura di sei milioni di metri quadri. Interventi che si chiamano Manifattura Tabacchi (accanto alla Bicocca, ancora Ligresti), Cartiera Binda (Alzaia Naviglio Pavese), Marelli-Adriano (verso Sesto San Giovanni, cioè a nord), la ex Motta o la ex Osrarn. Una nomenclatura in perdita dell'industria milanese, fino agli anni settanta, che serve ora a ridisegnare in forma terziaria e residenziale (di lusso) la città, con poche eccezioni di peso sociale e culturale, ovviamente in ritardo, come la Biblioteca europea di Porta Vittoria. Più le piccole speculazioni, che si chiamano parcheggi sotterranei o che si chiamano sottotetti recuperati e rialzati, fino davvero a cambiare il paesaggio urbano, guardando dall'alto verso il basso: quasi seimila interventi contati tra il 1999 e l'anno scorso.

Nel corso di un decennio soffitte e solai, depositi di roba vecchia, sono diventati 800 mila metri con una destinazione d'uso, quella residenziale, assai pregiata in una città come Milano, in vetta nella classifica dei costi per le abitazioni: si calcola che siano state mobilitate risorse per un miliardo, che il valore immobiliare di quei sottotetti sia salito a due miliardi e mezzo o tre, che il Comune infine abbia raccolto in oneri di urbanizzazione 140 milioni di euro.

Non sono briciole anche di fronte a quanto di clamoroso è già accaduto (alla Bicocca, alla Bovisa, all'ex Portello) e sta accadendo altrove e soprattutto nell'area che fu Montecity a Rogoredo e nella zona frammentata tra le ex Varesine, la stazione Garibaldi e l'Isola. Aree infrastrutturate, semicentrali o centrali, strategiche rispetto alla città e rispetto a una idea di qualità urbana dettata dalla qualità della vita di chi dovrebbe abitarla.

28 ottobre 2007

A Rogoredo, periferia industriale di Milano, a sud est, sorgerà Santa Giulia, mega quartiere di lusso progettato da una star dell'architettura contemporanea, Norman Foster, l'impresa più cospicua immaginata, tentata e avviata nel capoluogo lombardo da Risanamento Spa. Cioè da Luigi Zunino, una delle ultime stelle del firmamento nazionale del mattone e del cemento, piemontese, con alle spalle una tradizionalissima famiglia di vignaiuoli, un cinquantenne dal fisico asciutto che esprime severità, a capo di una impresa che

capitalizza 1,7 miliardi di euro con un patrimonio immobiliare, in tutta Europa, che ne vale 2 e mezzo miliardi. Assai schivo, ha sempre tentato di schivare, talvolta incrociandoli, gli immobilieri della sua generazione e ha sempre coltivato rapporti con le banche.

Si dice ad esempio della sua amicizia con l'ex presidente di Mediobanca, Gabriele Galateri di Genola. Dentro Mediobanca ha messo assieme un pacchetto che sfiora il quattro per cento. Nel mondo del credito, gli appoggi li trova soprattutto in Banca Intesa, che è il primo finanziatore di Santa Giulia: 726 milioni di euro per costruire le abitazioni di lusso del nuovo quartiere. Santa Giulia è appunto molta residenza di lusso, pochissima residenza convenzionata in affitto, molto terziario e due perle: un centro congressi e un grande parco, purtroppo diviso a metà dalla statale Paullese, una superstrada.

Per il Comune sarebbe dovuta diventare la nuova porta di Milano aperta sul Sud lombardo. Peccato che l'edificio in questo senso più simbolico, l'edificio pubblico, cioè il Centro Congressi, sia stato collocato sul fronte opposto della stazione del passante ferroviario (l'asse appunto di collegamento tra Nord e Sud Milano) e della metropolitana, a ottocento metri di distanza: la vera "porta", immediatamente raggiungibile con i mezzi pubblici, sarà la sede di una società privata, Sky di Rupert Murdoch, in omaggio alle enormi rendite fondiarie differenziali che saranno determinate dall'irripetibile posizione dell'insediamento.

Ma non sarebbe l'unico colpo alle ambizioni simboliche e civili di Santa Giulia, perché il centro congressi da ottomila posti che stava tanto a cuore al sindaco Albertini (alla firma della convenzione con Zunino nel 2004) sta subendo un attacco da un altro fronte, quello della Fondazione Fiera di Milano, che non sapendo bene come utilizzare le strutture del Portello (l'edificio a ponte, un po' tempio greco, disegnato da Mario Bellini, sede provvisoria in attesa che venisse completata l'opera monumentale di Pero) s'è fatta venire la brillante idea di un centro congressi.

Entusiasta la Moratti, perplessi molti altri: che fare di due centri congressi di enormi dimensioni, come se Milano fosse un congresso via l'altro. "Improvvisazione", commenta Marilena Adamo, capogruppo Ds in consiglio comunale. Zunino pare non abbia fatto una piega, il centro congressi lo fa a spese sue, 62 milioni, "contributo oltre gli oneri di urbanizzazione". Quello della Fiera di milioni ne costerebbe quaranta. Chi pagherebbe? Ma la vera tragedia, rivelata dal conflitto dei centri congressi, è quel vento di casualità che regola la politica urbanistica a Milano, casualità che è vuota di regole e di disegni, soprattutto di quello che si dovrebbe definire con orribile espressione "disegno organico" della città, del suo rapporto con la provincia (che ne fa una metropoli estesa di oltre quattro milioni di abitanti) e con la regione.

Niente. Cancellato come figlio del demonio comunista il piano regolatore, si sono inventati parzialissimi strumenti di un'urbanistica a richiesta: si fa quel che il padrone comanda. "Milano e l'area urbana: una conurbazione senza governo", ha scritto l'urbanista Antonello Boatti in un prezioso volume, che rifà la storia, anche recente, di Milano, dei suoi piani e anche delle possibili alternative alle scelte affaristiche ("Urbanistica a Milano", Città Studi). "Un'urbanistica - spiega Basilio Rizzo, uno dei più combattivi consiglieri d'opposizione - che costruisce le sue regole sulla base di quanto pretende il mercato immobiliare". Forse perché alla resistenza dei vincoli, poco sensibili ai mutamenti, s'è preferita la via della flessibilità attraverso la collaborazione tra pubblico e privato?

Secondo Roberto Camagni, docente di economia urbana al Politecnico, "non esiste collaborazione tra pubblico e privato, s'è imposta piuttosto una specie di collusione a spese della città". Un esempio? Scegliendo il progetto CityLife per l'area Fiera, l'amministrazione comunale non ha scelto il miglior progetto, ma quello che pagava di più per l'area: quasi mezzo miliardo di euro incassati da una Fondazione, proprietaria dell'area e istituzione di diritto privato, nata dalla trasformazione di un ente morale che aveva ricevuto quei terreni a prezzi simbolici proprio in ragione delle sue funzioni pubbliche. Al "pubblico" oggi che cosa andrà?

Non è finita, naturalmente, e non sarebbe neppure finita con il mosaico, che va tra le ex Varesine e l'Isola, cioè quel quartiere popolarissimo che sorge per chi viene dal centro al di là dei binari ferroviari, con l'aggiunta di Melchiorre Gioia. Solo per una parte, all'Isola, siamo nel campo delle aree dismesse. Le ex Varesine, ex scalo ferroviario, un'area dismessa lo sono da tempo memorabile, teatro dei più svariati progetti mai realizzati o interrotti (come il più ambizioso progetto del dopoguerra, quello del vicino Centro direzionale). Dal lato opposto si è disboscato un'antica serra, stracarica di vegetazione: ma proprio qui il governatore Formigoni voleva il grattacielo della "sua" Regione e nessuno è stato in grado di fermarlo, non ovviamente gli ambientalisti abbarbicati (letteralmente) alle piante, non banali considerazioni circa il traffico e l'insostenibilità della futura concentrazione, non certo la politica, assai distratta in nome dello "sviluppo". A nessuno è venuto in mente che il grattacielo della Regione, poteva salire anche a Pero, ad arricchire di opportunità la nuova fiera, che non vive certo giornate di gloria e di sovraffollamento. Più di Formigoni, i protagonisti dell'impresa tra le ex Varesine e l'Isola sono le banche (l'intero arco nazionale da Unicredit ad Antoveneta), un fondo pensioni texano con la sua propaggine italiana (Hines) e, di nuovo, Salvatore Ligresti, che avevano incontrato all'inizio, dopo gli anni di tangenti e dopo una lunga operosità senza clamori (festeggiata con l'ingresso nel patto di sindacato del *Corriere della Sera*: come si spiegano certi entusiasmi giornalistici). Hines, rappresentata in Italia da un giovane architetto, Manfredi Catella, e Ligresti faranno ametà, su aree un po' loro un po' pubbliche (quelle centrali, più pregiate, masi farà il baratto), per costruire la Città del Moda, vecchissima idea, che risale ai tempi ruggenti dei sarti milanesi, ancora residenza, grattacieli, uffici, alberghi e persino la Biblioteca degli alberi, cioè il parco centrale. Indicativo che Manfredi Catella si sia

generosamente offerto di ospitare nel "mosaico" delle ex Varesine il nuovo centro di produzione Rai: evidentemente non sanno già che fare di tutto il terziario che vogliono edificare.

Il costo complessivo sarà di due miliardi e mezzo. Il "mezzo" almeno lo dovrebbe mettere la Regione Lombardia per il suo grattacielo. Dalle banche (per l'intervento Garibaldi Repubblica) arriveranno intanto 464 milioni. Poi si vedrà. Hines spera di vendere a sette/ ottomila euro al metro quadro. Popolare, insomma. Anche in questo caso all'opera si sono prestati architetti di fama internazionale, come Cesar Pelli. Dopo stagioni di brutture moderniste, Milano si affida alle "grandi firme" per dar credito ad operazioni, che per essere importanti e belle mancano sempre di relazione con la città: sono episodi dettati dalla percezione del vantaggio privato più che da un' idea di città. Si costruiscono frammenti, magari ricchissimi, a prescindere da ciò che sta attorno: strade, case, funzioni, persone. Mentre il "pubblico" batte in ritirata. In tutte le città del mondo il "pubblico", cioè la pubblica amministrazione, è operatore attivo: per progettare, controllare, guadagnare. Forse per questo le altre città (da Berlino a Parigi) crescendo diventano più belle. "A Milano - racconta Milly Moratti, consigliere comunale – manca il rispetto per la storia e manca la strategia per il presente". Manca tutto: "Viviamo tra i momenti peggiori di questa città. Nell'assenza di una visione d'insieme, si premia l'iniziativa dei singoli e la speculazione avanza e non c'è neppure più bisogno di tangenti". Chi comanda?" Ho la sensazione che non comandi nessuno. Se qualcuno comandasse, si leggerebbe un disegno coerente. Comanda un intreccio di interessi. Sicuramente non comanda il consiglio comunale espropriato delle sue funzioni: non ci arriva mai nulla da discutere. Tutto procede a colpi di mano. Facciamo il caso della Regione, che paga un istituto, l'Arpa, per dirci quanto l'aria di Milano è inquinata. Dopo di che la stessa Regione costruisce la propria sede in uno dei luoghi più congestionati e inquinati di Milano, rinunciando a qualsiasi tentativo di decentrare funzioni e uffici". "La città è in vendita" è la conclusione di Milly Moratti. Nessuno comanda. Qualcuno però comanda più degli altri.

LE TORRI DELLA RENDITA

Edoardo Salzano

n.36. 13/10/2007

www.eddyburg.it

L'armonia e la bellezza di una città, il benessere dei suoi abitanti dipendono dalla qualità delle architetture che la compongono, ma in primo luogo dall'organizzazione degli spazi, dalla maggiore o minore presenza di luoghi pubblici e dalla loro corretta disposizione, dal modo in cui le varie parti della città dove gli uomini abitano e lavorano sono connesse tra loro.

Il disegno della città diventa realtà attraverso le architetture che la compongono, ma diventa bella o brutta, buona o cattiva, a seconda che prevalga la ricerca dell'*insieme* o l'affermazione orgogliosa delle sue *parti*.

L'aveva compreso Italo Calvino, che nelle sue *Città invisibili* spiega con una metafora la differenza e la complementarietà tra città e architetture. "Marco Polo descrive un ponte, pietra per pietra. - Ma qual'è la pietra che sostiene il ponte? - chiede Kublai Kan. - Il ponte non è sostenuto da questa o quella pietra, - risponde Marco, - ma dalla linea dell'arco che esse formano. Kublai Kan rimane silenzioso, riflettendo. Poi soggiunge: - Perché mi parli delle pietre? È solo dell'arco che m'importa. Polo risponde: - Senza pietre non c'è arco".

Non lo hanno compreso quei sindaci, e quegli architetti, che vedono la città come il palcoscenico del loro individualismo: i primi alla ricerca dell'immagine monumentale che celebri la loro grandezza, i secondi dediti a rappresentare se stessi con l'opera eccezionale, l'oggetto unico e irripetibile nel quale rifulga il loro primato. Gli uni come gli altri, consapevoli o meno, al servizio degli interessi parassitari della rendita.

È anche per questo che le città italiane si riempiono di torri, spesso in deroga alle regole dei piani urbanistici. Dopo la Milano dell'ex Fiera, dopo la Savona della Torre di Fuxsas, dopo la Salerno del PRG di Bohigas, ecco affacciarsi tre nuovi grattacieli a Torino. L'ultimo, a Porta Susa, è sponsorizzato e realizzato da un gruppo bancario, accettato dal sindaco e dalla maggioranza comunale, contrastato dai quartieri e da una pattuglia di intellettuali liberi. Sarà più alto della Mole Antonelliana: sono gli affari, è l'intreccio tra le rendite immobiliari e quelle finanziarie che deve diventare il simbolo della città.