

MILANO VOLA, MA CON ALI DI CEMENTO

di Federica Bianchi

La sola città italiana in vetta alle classifiche di quelle più attraenti d'Europa. La sola che, in un Paese malmostoso e rabbioso, si muove e guarda al futuro. Milano è anche la sola città d'Italia su cui i fondi immobiliari esteri stanno puntando attenzione e denari, complice un'amministrazione accomodante. «In controtendenza con il resto del Paese, noi scommettiamo sui grattacieli e non guardiamo in modo negativo alle trasformazioni», dice Pierfrancesco Maran, assessore **all'urbanistica** del sindaco Giuseppe Sala, a pochi giorni dall'approvazione del nuovo Piano di gestione del territorio, una sorta di mappa che traccia il profilo urbano della città indicando le aeree su cui costruire e quelle da destinare a verde: «Accompagniamo la città nelle sue fasi di sviluppo aiutando gli imprenditori ad investire. Oggi nelle zone centrali utilizzare suolo pubblico è più costoso di 5 anni fa». Ma che tutto questo fermento di denaro e cemento sostenga anche una visione di futuro della città più importante d'Italia non è affatto scontato. Come non è chiaro se, nonostante la maggiore attenzione riservata all'edilizia "a prezzo contenuto" (non case popolari), Milano stia diventando sempre più una città a misura di ricchi, riservando soltanto spazi periferici alla manovalanza urbana del futuro. Oppure se, nella sete di crescere a costo zero per le casse comunali non stia consegnando le sue chiavi a grandi fondi di investimenti esteri,

molti dei quali sovrani, la cui missione è garantire un ritorno ai propri investitori e non il benessere dei cittadini. «Questa è un'amministrazione puramente aziendale della città», sostiene ad esempio Elena Grande, co-leader dei verdi italiani: «Il problema di questa revisione del piano regolatore non è solo e non è tanto quanto verde rimane ma la mancanza di investimenti pubblici (benché le risorse ci siano) e di risposte all'emergenza climatica e alla mobilità del futuro».

Certo è che il trend di ristrutturazione urbana cominciato una decina di anni fa in zona Porta Nuova - con l'iconica torre dell'Unicredit, la piazza Gae Aulenti, i giardini verticali e il parco della Libreria del Bosco - è ancora in piena corsa: direzione Olimpiadi invernali 2026. «Nel giro di dieci anni cambieremo il volto della città», sorride Maran. Sul lauto piatto dei grandi investitori ci sono interi quartieri da ricostruire, soprattutto intorno ai vecchi scali ferroviari dismessi, su tutti la zona Farini a nord (per il quale fiocca già il paragone con Canary Wharf a Londra) e quella dello scalo di Porta Romana a sud, su cui hanno messo gli occhi i due nuovi re del mattone milanese: Mario Abbadessa (della multinazionale americana Hines) e Manfredi Catella (amministratore delegato della società di gestione risparmio Coima). «Milano è affidabile, ha regole chiare e certe, ha un mix perfetto di imprese ed

università che la rendono attraente nel medio periodo ed è concentrata e non dispersiva», dice Catella. «È anche l'unica città italiana che attrae nuovi abitanti in un Paese con una popolazione in declino». Poi aggiunge: «Gli investitori esteri hanno visto con Porta Nuova cosa è possibile fare qui. E ora ci credono. Sanno che qui si può fare».

Coima si è recentemente aggiudicata il Pirellino, il vecchio palazzone a porta Garibaldi che incarna la progettualità dell'amministrazione Sala: «Solo 5 anni fa valeva 60 milioni di euro ma oggi, dopo un'asta tutta al rialzo, l'abbiamo venduto a 175 più altri 17 per i garage sotterranei», gongola Maran: «Adesso spostiamo gli uffici pubblici che vi si trovavano in un'altra zona e riqualifichiamo anche quella. Gli investimenti pubblici funzionano se fanno partire investimenti privati più grandi, altrimenti sono fine a se stessi». Ed è proprio questo uno dei punti più controversi del ragionamento del Comune: ridisegnare la città con capitali privati. Il vantaggio è chiaro, ma ora stanno diventando evidenti anche i rischi, ad esempio col caso dello stadio di San Siro: le società chiedono non solo la demolizione dell'esistente ma, oltre al nuovo stadio, anche la costruzione di un'intera nuova area di "servizi" con tanto di centro commerciale, centro congressi, albergo e torri uffici come condizione. Altrimenti fanno i bagagli e si spostano in un comune limitrofo. Non solo. Milano è l'unica amministrazione d'Italia in cui i servizi pubblici - uffici, scuole, ospedali - non "cubano". Ovvero nel calcolo di quanto costruire e quanto mettere a verde sono considerati alla stregua di un giardino e dunque non rientrano negli indici di urbanizzazione imposti ai costruttori e su di essi non si pagano oneri di urbanizzazione.

«Come il pavillon Unicredit», ironizza Gianluca Corrado, consigliere 5 Stelle: «Un "non-edificio" appena venduto per 45 milioni di euro». L'altro punto contestato del progetto della nuova Milano è la possibilità di monetizzare (ovvero di pagare ma non di realizzare) una serie di vincoli che le amministrazioni pubbliche impongono ai privati nel momento in cui concedono diritti edificatori. «Se decidiamo che serve un verde di quartiere non dobbiamo rinunciarvi, prendendo i soldi dai costruttori e allargando invece i parchi periferici che non migliorano la vita del centro urbano», dice il consigliere di opposizione Basilio Rizzo, 30 anni di battaglie comunali contro abusi e corruzione: «Tanto più adesso che con i Fridays For Future è cambiata la sensibilità pubblica verso l'ambiente e il futuro. Occorre coraggio, visione». Si tratta di una critica condivisa, seppur partendo da premesse diverse, anche da Marco Dettori, presidente di Assempredil Ance, Associazione delle Imprese Edili e Complementari di Milano Lodi, Monza e Brianza: «La visione ideologica a favore dell'ambiente c'è ma alla fine non si realizzerà perché hanno chiesto ai privati oneri impossibili, permettendo loro di monetizzarli. E allora mi chiedo: che senso ha? Se hai un piano di sviluppo urbano ecosostenibile devi obbligare tutti a realizzarlo, impedendo qualsiasi monetizzazione». Manca inoltre un piano di minimizzazione dei costi della rigenerazione urbana: «Mi pare non conoscano il concetto di economia circolare se ci obbligano a gettare il materiale vecchio in discarica, arricchendo un business spesso sottotraccia, impedendoci invece di riciclarlo. Le scelte green non sono allargare i parchi di periferia o aggiungere due alberi per ogni posto macchina: qui c'è bisogno di decisioni radicali in un momento in cui tutto il sistema sta cambiando!» ■