

**Inchiesta** Cemento, a Milano  
un luna park per costruttori

ROBERTO MAGGIONI

PAGINA 7

## Milano, un luna park per costruttori

*Un regime fiscale favorevole con oneri di urbanizzazione bassi favorisce il mattone. Mentre la popolazione diminuisce*

ROBERTO MAGGIONI  
Milano

■ ■ ■ L'ultima arrivata è la torre MiC, 22 piani di grattacielo per 94 metri d'altezza di nuovi uffici di fianco alla stazione Centrale di Milano. Verrà costruita sulle ceneri dello storico hotel Michelangelo andato definitivamente in pensione dopo cinquant'anni di onorata carriera conclusasi con la pandemia, quando per alcuni mesi è stato usato anche come Covid hotel. Sarà «una nuova icona di una città che cambia» dicono gli entusiasti. «Altri uffici nell'epoca dello smart working e in una città già piena di uffici vuoti?» tagliano corto i critici. «Resilienza urbana e transizione verde» recita la pubblicità.

«**TRANSIZIONE VERDE**» è diventata la formula magica di ogni nuovo progetto urbanistico di Milano, dove le gru non hanno mai smesso di muoversi neanche in pandemia e dove nei prossimi dieci anni si costruirà come non si vedeva dai favolosi anni '80 della Milano da bere. Un fiume di denaro e calcestruzzo spruzzati di green su cui il sindaco Sala si è tenuto pieni poteri politici affidando a un tecnico che non arriva dai partiti, l'ex dirigente del settore urbanistica Giancarlo Tancredi, l'assessorato chiave dell'urbanistica, oggi rinominato in un più accattivante assessorato alla **rigenerazione** urbana. A Milano le parole contano e la somma delle parole fa la narrazione della città.

Nei prossimi dieci anni arriveranno su Milano 13 miliardi di investimenti per finanziare oltre 4 mila interventi. Ma perché a Milano il mattone tira ancora così tanto? «Separerei gli anni post Expo 2015-2019 della città che cresceva e attirava talenti e creatività da quelli 2020-oggi segnati dal Covid che attira investimenti ma espelle popolazione» dice Elena Granata, docente di Urbanistica al Politecnico di Milano. Per Paolo Pileri, che insegna pianificazione e progettazione urbanistica al Politecnico, «Milano è una città che ha lavorato a 360 gradi sul marketing ed è diventata una macchina che ha bisogno di costruire e aumentare il numero dei suoi abitanti per sostenere gli investimenti». Secondo Pileri c'è un enorme vantaggio infrastrutturale a Milano, «i trasporti funzionano, ci sono tre aeroporti, l'alta velocità, nuove politiche sul verde e l'investitore privato non è indifferente a tutto questo».

**MILANO È LA CITTÀ** italiana che più ha sofferto le restrizioni della pandemia ma qui il mercato immobiliare ha continuato a crescere. I residenti invece sono silenziosamente diminuiti: meno 12 mila abitanti in due anni che hanno fatto scendere la popolazione sotto la quota simbolica di 1 milione e 400 mila abitanti. «Milano sta perdendo popolazione tra i giovani, le giovani famiglie, il ceto medio, gli studenti» dice Elena Granata. «È il ceto medio creativo e

delle professioni a far fatica a restare a Milano, stiamo perdendo quella Milano operosa e creativa che aveva animato la città degli ultimi dieci anni. La politica deve agire diversamente se vuole invertire la rotta. I giovani hanno bisogno di allineare tempo di vita e tempo di lavoro, perché Milano insiste a costruire grandi edifici di uffici? Quello che stiamo vivendo ci dice che lavoreremo diversamente e già oggi molti grattacieli di uffici sono semivuoti».

**I MILANESI CHIEDONO** più qualità dell'abitare, altrimenti andranno a cercarla altrove, nella provincia lombarda come nei paesi d'origine dove molti giovani sono tornati a vivere e lavorare. Così prende forma la Milano a due velocità, dove aumenta il valore economico della città ma resta fermo quello degli stipendi. «Ma non possiamo pensare che aumenti tutto, dal prezzo delle case agli stipendi privati e pubblici, a meno che non si pensi a Milano come a una città Stato» dice ancora Paolo Pileri. «Milano attrattiva, ma per chi?» si chiedeva qualche anno fa il laboratorio Off Topic in una delle sue inchieste sulla città.

Oggi Milano è un luna park per costruttori e sviluppatori, attirati anche da un regime fiscale favorevole con oneri di urbanizzazione bassi rispetto ai profitti che questa città permette di ottenere. La media è del 4%, come nel caso della torre MiC dove gli oneri sono 4.2 milioni su 90, usati per siste-

mare l'area pubblica adiacente al grattacielo. Costruire a Milano conviene. «Qui ci sono valori immobiliari molto superiori alle altre città, è evidente che dovremmo avere oneri di urbanizzazione più alti - dice Pileri - invece sono i medesimi di Perugia, Cesena o Cuneo. Milano è drammaticamente un orto fertile per il cemento e i vantaggi per gli operatori immobiliari sono altissimi». Tanto che se ne sono accorti anche i costruttori romani. Il gruppo Caltagirone a inizio 2022 è sbarcato in città acquistando due edifici nel centro storico per 140 milioni di euro. «A Milano il mercato si muove più velocemente di quello romano e in controtendenza rispetto a quest'ultimo» aveva spiegato Alessandro Caltagirone, che guida le attività immobiliari del gruppo.

**LA MILANO DEL 2030** sarà un'altra Milano rispetto a quella di oggi, rimodellata dalle costruzioni sugli ex scali ferroviari, con gli interventi legati alle Olimpiadi invernali del 2026, dove (probabilmente) ci sarà un nuovo stadio di Inter e Milan con quartiere commerciale annesso, dove gli stessi quartieri di oggi avranno nomi nuovi, acronimi figli della brandizzazione di quei quartieri. Milano si regge sull'equilibrio tra chi beneficia dei cambiamenti urbanistici e chi li subisce. Un equilibrio fragilissimo che sta trasformando Milano da città inclusiva a città escludente.

*È drammaticamente  
un orto fertile  
per il cemento e i vantaggi  
per gli operatori  
immobiliari sono altissimi*

**Paolo Pileri, urbanista,  
docente al Politecnico**



Lo skyline di Milano con la torre Unipol, la Torre Unicredit e il parco della Libreria degli Alberi foto Ansa

